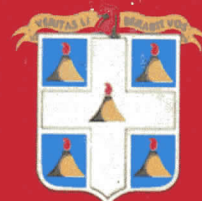


Práctica Notarial

Jorge Alfonso Moreno Chávez



UCA

• calidad • prestigio • tradición



Facultad de
Ciencias Jurídicas

Coordinación de
Educación a Distancia

Teléfonos: 278 6509 ó 278 3923-27, ext. 1296 E-mail: robleto@ns.uca.edu.ni

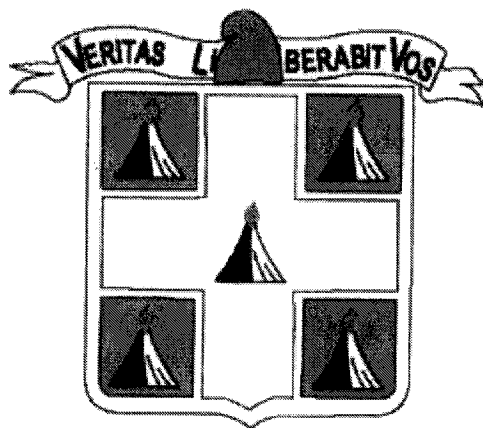
20
08

347.016

71-843

C2

UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS



PRACTICA NOTARIAL

CURSO A DISTANCIA

AÑO 2008

6576

Ingreso	03-03-09
Porcentaje	—
Declarado por	multa
Precio	— 200990956

JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ



CONTENIDO DEL CURSO

FUNDAMENTACION

Este CURSO A DISTANCIA tiene por objeto fundamental que el estudiante practique el derecho notarial, construya los instrumentos públicos y escrituras, tomando como referencia el enlace de las diferentes normas objetivas vigentes sobre todo la Ley del Notariado y las normas sustantivas del Ordenamiento jurídico nicaragüense.

El estudiante al finalizar el curso podrá aplicar las herramientas necesarias en el desempeño de la fe pública que el Estado le delega a través de las normas existentes. Así al culminar sus estudios tendrá la suficiente experiencia para ejercer la función notarial.

OBJETIVOS

- Valorar la importancia que para el ejercicio profesional tiene la correcta interpretación de los contenidos de la materia del derecho notarial en la aplicación de casos jurídicos específicos.
- Analizar el conjunto normativo de la materia notarial para desempeñar con mejores resultados la gestión de los futuros profesionales del derecho.

- Implementar el contenido teórico-práctico plasmando las escrituras públicas sean estos actos o contratos con base en la fe pública.
- Que el egresado de nuestra facultad como licenciado en derecho tenga los conocimientos científicos notariales a fin de aplicarlos objetivamente al efectuar la redacción de los instrumentos públicos que le requieran en el ejercicio de su profesión.

UNIDADES TEMATICAS

UNIDAD I:

CAPITULO I: EL PROTOCOLO (PRIMERA TUTORIA)

1.1 FORMACION DEL PROTOCOLO

1.2 ESCRITURAS NO TERMINADAS NI FIRMADAS

1.3 OTROS DOCUMENTOS EN EL PROTOCOLO

1.4 LA COPIA O TESTIMONIO

1.5 SEGUNDAS COPIAS O TESTIMONIOS

1.6 QUIEN EXPIDE LA COPIA O TESTIMONIO

1.7 COPIAS PARCIALES

1.8 IMPORTANCIA PROBATORIA DE LAS COPIAS

1.9 FOTOCOPIA AUTENTICA

UNIDAD II:

CAPITULO II: PRACTICA DE LOS NOTARIOS CON DIEZ AÑOS DE EJERCICIO

(SEGUNDA TUTORIA)

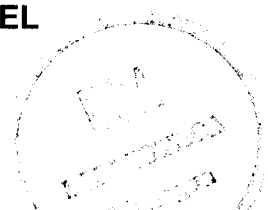
- 2.1. MATRIMONIOS
- 2.2. RECTIFICACION DE PARTIDA DE NACIMIENTO
- 2.3. ERROR DE NOMBRE PROPIO EN PARTIDA DE NACIMIENTO
- 2.4. CONSTITUCION DE COMERCIANTE
- 2.5. TRADUCCION DE DOCUMENTOS
- 2.6. PODERES PARA ADUANAS

UNIDAD III: (TERCERA TUTORIA)

PRACTICA NOTARIAL: REALIZACION DE UN PROTOCOLO Y DILIGENCIAS NOTARIALES.

- 3.1 SOLICITUD DEL QUINQUENIO PARA CARTULAR
- 3.2 ACTA DE APERTURA DEL PROTOCOLO
- 3.3 ACTA DE CIERRE
- 3.4 INDICE DEL PROTOCOLO
- 3.5 MODELOS DE ESCRITURAS

EVALUACIÓN DEL CURSO: 10 PTS CADA TRABAJO GRUPAL (30), 40 PUNTOS DE TRABAJO FINAL, Y 30 PUNTOS DE PARTICIPACION EN EL CURSO.TOTAL 100 PUNTOS.



GUIA DE TRABAJO PARA LA PRIMERA UNIDAD

CONTESTE LAS SIGUIENTES PREGUNTAS EN GRUPOS.

1. CUALES SON LOS PROCEDIMIENTOS PARA INCORPORARSE COMO NOTARIOS PÚBLICOS Y QUE DERECHOS Y OBLIGACIONES IMPLICA EL EJERCICIO DE LA PROFESION
2. COMO SE FORMA EL PROTOCOLO DE UN NOTARIO PUBLICO
3. COMO SE CONCLUYE UNA ESCRITURA NO TERMINADA NI FIRMADA
4. QUE DIFERENCIA HAY ENTRE LA ESCRITURA MATRIZ Y EL TESTIMONIO.
5. EN QUE CASOS SE EXPIDEN SEGUNDOS TESTIMONIOS Y COPIAS PARCIALES DE ESCRITURAS PÚBLICAS.
6. CUAL ES LA RAZON DE AUTENTICACIÓN DE UNA FOTOCOPIA DE ESCRITURA.
7. CUALES SON LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE UN PERMISO DE SALIDA DE UN MENOR.
8. EN UNA COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE EL NOTARIO NO DEBE OLVIDAR SOLICITAR LOS DOCUMENTOS ESENCIALES PARA LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO. CUALES SON ESTOS DOCUMENTOS. ENUMERE Y EXPLIQUE EN QUE CONSISTEN.
9. EN UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE, QUE IMPORTANCIA TIENE LA RELACION O INSERCIÓN DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR, EL AREA DEL TERRENO, LOS LINDEROS PARTICULARES Y LOS DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES.

10. EN UNA ESCRITURA PUBLICA DE UN MUTUO CON INTERES, QUE CRITERIOS HAY QUE OBSERVAR PARA DETERMINAR LOS INTERESES LEGALES Y LAS GARANTIAS DEL MUTUO.
11. A LA HORA DE REDACTAR UN PODER EN ESCRITURA PUBLICA QUE CRITERIO UTILIZO PARA REDACTARLO Y CUALES SON SUS ELEMENTOS ESENCIALES. HAGA UN CUADRO SINOPTICO O MAPA CONCEPTUAL DE LOS PODERES CON SUS SEMEJANZAS Y DIFERENCIAS.
12. CUALES SON LOS ELEMENTOS ESENCIALES EN UNA ESCRITURA DE RECONOCIMIENTO DE UN HIJO QUE YA ES MAYOR DE EDAD.
13. SI TENGO QUE ELABORAR UNA PROMESA DE VENTA DE UN INMUEBLE EN ESCRITURA PÚBLICA Y UNA DE LAS PARTES COMPARECE CON UN PODER DEL EXTRANJERO, QUE REQUISITOS ESPECIALES DEBO INCLUIR.
14. COMO SE REALIZA LA SUSTITUCION DE UN PODER FUERA DEL PROTOCOLO.
15. COMO SE REALIZA UNA PROTOCOLIZACION DE UN DOCUMENTO PRIVADO.
16. QUE IMPORTANCIA TIENE UN ANTE MI NOTARIAL.
17. PUEDEN LOS NOTARIOS REALIZAR ESCRITURAS SOBRE GUARDA Y CUSTODIA DE MENORES DE EDAD.
18. QUE REQUISITOS FISCALES TIENEN LOS PODERES Y CUAL ES EL PROCEDIMIENTO PARA CUMPLIR CON LAS CARGAS FISCALES.
19. CUALES SON LOS REQUISITOS NOTARIALES DE LOS TESTAMENTOS ABIERTOS Y CERRADOS. REALICE UN TESTAMENTO CERRADO CUMPLIENDO CON LAS EXIGENCIAS NOTARIALES.
20. EN UNA ESCRITURA DE DESMEMBRACION DE UN INMUEBLE CUAL ES EL ELEMENTO FUNDAMENTAL DE LA DESMEMBRACIÓN Y QUE DOCUMENTO HAY QUE INSERTAR O RELACIONAR.

UNIDAD I:

CAPITULO I: EL PROTOCOLO (PRIMERA TUTORIA)

- 1.1 FORMACION DEL PROTOCOLO
- 1.2 ESCRITURAS NO TERMINADAS NI FIRMADAS
- 1.3 OTROS DOCUMENTOS EN EL PROTOCOLO
- 1.4 LA COPIA O TESTIMONIO
- 1.5 SEGUNDAS COPIAS O TESTIMONIOS
- 1.6 QUIEN EXPIDE LA COPIA O TESTIMONIO
- 1.7 COPIAS PARCIALES
- 1.8 IMPORTANCIA PROBATORIA DE LAS COPIAS
- 1.9 FOTOCOPIA AUTENTICA

EL PROTOCOLO

En primer lugar lo vamos a definir como una colección de hojas o folios de documentos que se adhieren unos a otros formando un libro. Libro anual formado con instrumentos públicos autorizados por el notario.

El protocolo es un conjunto ordenado de documentos notariales matrices. Según el 17 LN es la colección ordenada de escrituras matrices autorizadas por el notario y de las demás diligencias y documentos protocolizados. El 19 LN dice que son libros encuadernados compuestos de hojas de papel de a peso (hoy de cinco córdobas) (15,4LN).

El 18 LN dice que el protocolo se abrirá el primero de enero o el día en que el notario comience a cartular, con una nota en que se haga constar la fecha de la apertura, que será firmada por el notario, y se cerrará el treinta y uno de diciembre de cada año con una razón que exprese el número de escrituras, diligencias y documentos contenidos en él, y el número de sus hojas. El 19 LN comienza diciendo que el protocolo se formará en pliegos enteros como dispone el 15,4 LN. Y serán accesorios del protocolo los documentos o comprobantes a que se refieren las escrituras matrices y que conforme a la ley deban quedar en poder del notario, quien los irá coleccionando por orden cronológico en un solo legajo cuyas "fojas" se numerarán con foliatura corrida.

QUIEN CUSTODIA EL PROTOCOLO:

En Nicaragua el protocolo lo custodia el Notario durante toda su vida profesional, guardándolo y conservándolo en el sitio de su oficina o domicilio. El inciso siete del 15 LN dice que los notarios están obligados a conservar con todo cuidado y bajo su responsabilidad los protocolos, los cuales depositarán en el correspondiente juzgado de Distrito cuando tenga que salir fuera de la República. Los Notarios numerarán los protocolos correlativamente, desde el primero que hubieren formado, aunque éste sea anterior a la presente ley. Los protocolos existentes en los archivos públicos que no estuvieren numerados, lo serán por los respectivos archiveros, con división de los pertenecientes a cada notario difunto o a cada juzgado.

En el caso de extravío, pérdida, robo, incendio, inundación, deterioro parcial, por accidente, dolo, culpa o falta de diligencia el notario deberá dar cuenta al juez de Distrito de su domicilio para que instruya información sobre el paradero o la causa que le hubiere inutilizado, así como respecto de la culpa, que en su caso, haya podido tener el notario¹.

El Notario expresará, al dar cuenta al Juez, el año a que corresponde el protocolo, acompañando copia, del índice de las escrituras

¹ 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59,60 LN.

contenidas en dicho protocolo. La causa que motivó la pérdida o inutilización del protocolo y la persona o personas que considere culpables del hecho.

El juez puede proceder penalmente contra los que considere culpables. Si la denuncia la interpone cualquier persona antes que el notario, el juez procederá contra el notario el procedimiento penal que corresponda siendo de su responsabilidad probar su inculpabilidad en el extravío o inutilización del protocolo. Si no se justificare sufrirá el castigo señalado en el Código Penal².

EN CASO DE NOTARÍA VACANTE.

Por desempeño de un cargo jurisdiccional existe una incompatibilidad notarial, entonces el protocolo queda en poder del Notario. Por ancianidad o enfermedad prolongada, el Notario puede depositar el protocolo en el Registro Público, bajo inventario, enviando copia a la CSJ y al Tribunal de Apelaciones.³

Por ausencia definitiva del Notario que se va del país, el Notario debe depositar el protocolo en el Registro Público, quince días antes de la

² Ley del 24 de septiembre de 1969.

³ Ley del 13 de noviembre de 1913.

partida. También procede la misma norma en caso de suspensión del notario, pudiendo recobrar los protocolos una vez cesó la causa de ausencia o suspensión.

En caso de fallecimiento del Notario, los herederos o ejecutores testamentarios están obligados a remitir los protocolos al Registro Público respectivo.⁴

Los herederos que fuesen notarios públicos conservarán los protocolos del difunto, y si fuesen varios, se preferirá al más antiguo en el ejercicio del notariado.

FORMACION DEL PROTOCOLO

De acuerdo con el artículo 19 LN el protocolo se formará de pliegos enteros como dispone el 15, 4 LN de papel sellado de a peso (cinco córdobas)⁵ y que reúna las condiciones del artículo 21 LN:

Que estén numeradas todas las hojas, que se enumeren ordenadamente todas las escrituras, observando rigurosamente el orden de fechas, que a continuación de una escritura comience la siguiente, debiendo ponerse por lo menos tres renglones en la hoja anterior, que los pliegos reúnan las condiciones del papel sellado, y

⁴ 46 LN.

⁵ Ley de impuesto de timbres. Gaceta 229 del 28 de noviembre de 1985. artos. 1, 2, 5 y 7, inciso 22.

que tengan a la derecha e izquierda dos márgenes en cada una de las cuatro planas del pliego, los cuales márgenes serán de veinte milímetros.

Las páginas no podrán contener más de treinta renglones de veintitrés centímetros cada uno. En la práctica notarial los notarios se limitan a comprar los pliegos de papel sellado para protocolo y testimonio en las oficinas de Rentas de la Dirección General de Ingresos, sin preocuparnos por los detalles de medición de líneas y márgenes.

ESCRITURAS NO TERMINADAS NI FIRMADAS.

Las escrituras no terminadas ni firmadas no podrán ser inutilizadas por el notario y se conservarán como las demás expresando el notario por medio de una nota al pie, la circunstancia que impidió su terminación.⁶

OTROS DOCUMENTOS EN EL PROTOCOLO

Además de las escrituras, el protocolo contendrá las diligencias, y documentos contenidos y el INDICE del protocolo, que es otro de los elementos que lo completan, de acuerdo al inciso ocho del 15 LN que dice que los notarios están obligados a formar un índice al fin de cada

⁶ 32 LN

año, de las escrituras y documentos contenidos en su protocolo, con expresión de los otorgantes, objeto de la escritura, folias en que se encuentra y fecha de su otorgamiento.

Deben incluirse en el protocolo los poderes que acrediten la representación del otorgante no compareciente en la escritura pública, las certificaciones de toma de posesiones de empleos o cargos, las traducciones y testimonios de declaratorias de herederos. Y los documentos públicos y privados cuya protocolización sea objeto del acto.

LA COPIA O TESTIMONIO

En nuestro sistema notarial la escritura matriz, o escritura original queda en poder del notario en el protocolo. A los comparecientes o interesados el notario les libra o extiende una copia o testimonio, que es la reproducción literal de la escritura. “es el traslado fiel de la escritura matriz que tienen derecho a obtener los interesados en ésta.

En ella se insertará el texto íntegro del instrumento, rubricará el notario cada una de sus hojas, expresará al fin el número de éstas, cuántas son las copias que ha dado y el número que corresponda a la actual, el nombre de la persona y la fecha en que se da, salvando al fin de ella las testaduras y enterrerrenglonaduras que contenga, y la autorizará con su firma y sello.

Así es que todo testimonio concluirá de la manera siguiente: “pasó ante mí, al folio tantos de mi protocolo número tal, del tal año; y selló esta primera, segunda, tercera o cuarta copia (según sea) a solicitud de tal persona, en la ciudad de... a tal hora, día, mes y año” (aquí la firma y sello).

Si fuere juez el que expide la copia, usará de esta fórmula: “así en el protocolo de este juzgado del año corriente al folio tantos; y firmo con el presente secretario esta primera copia, solicitada por tal persona, en la ciudad de...a tal hora, día, mes y año. (Aquí la firma y autorización del secretario y sello). La entrega del testimonio se anotará en el protocolo al margen de su original, y esta anotación será rubricada por el notario.⁷

SEGUNDAS COPIAS O TESTIMONIOS

El 39 LN dice que el notario dará a los interesados cuantos testimonios le pidieren de las escrituras relativas a obligaciones que no pueden exigirse más de una vez, como las de venta, cambio, donación, testamento, poder, compañías, cartas de pago, renunciaciones, legitimación de hijos o reconocimiento de los simplemente ilegítimos, etc. Pero necesitará mandato de un Juez de Distrito de lo Civil para expedirlos cuando la obligación pudiere exigirse dos veces o más. Por ejemplo la

⁷ 38 LN.

obligación de dar, pagar o hacer alguna cosa, la de arrendamiento o la que pueda dañar a la otra parte.

En el derecho español antiguo las escrituras originales no quedaban protocolizadas. La original le quedaba al interesado y estos sacaban varias copias para garantizar sus derechos en caso de pérdida o deterioro. Y en el caso de pérdida dolosa de un acreedor escrupuloso, el deudor quedaba indefenso ya que podían ejecutarlos con la segunda copia.

QUIEN EXPIDE LA COPIA O TESTIMONIO

El Notario es el encargado de emitir la copia. En caso de impedimento el notario nombrará al notario que hará la compulsas, se éste no la hace en veinticuatro horas la harán los interesados, y en último caso la hará el Juez de Distrito del domicilio del Notario. Esto último funciona también para el caso de fallecimiento del notario o ausencia de la República.

COPIAS PARCIALES

Se pueden dar copias parciales de escrituras de partición de bienes a varias personas con separación y distinción de ellas y comprenden

todo el instrumento excepto la parte de bienes adjudicados a otros interesados.

También se dan copias parciales de los testamentos, de los que se puede dar copia parcial de los legados, o disposiciones especiales a personas concretas. En la copia parcial el notario debe explicar que en lo omitido no existe nada que amplíe, restrinja o modifique lo que inserta en la copia.

IMPORTANCIA PROBATORIA DE LAS COPIAS

El artículo 2377 C afirma que las copias de los documentos públicos de que exista matriz o protocolo, impugnadas por aquellos a quienes perjudiquen, sólo tendrán fuerza probatoria cuando hayan sido debidamente cotejadas. Si resultare alguna variante entre la matriz y la copia se estará al contenido de la primera.⁸

Es decir la escritura matriz tiene mayor fuerza probatoria. Pero en el caso que no haya sido el mismo notario que la expidió, sería conveniente por los artículos del Código de Procedimiento civil citados que lo haga con citación de parte y con decreto judicial, para garantizar el alcance probatorio más allá de la presunción humana.

⁸ 1139-1144 Pr.

Pero si los testimonios se han sacado sin citación de parte o decreto judicial, por el mismo juez o cartulario ante quien se otorgó la escritura, hará fe si la parte contra quien se arguyen no se opone desde que se presenta en juicio hasta que se cita para sentencia y si resultaren conformes con la escritura original o protocolo, caso que exista, y cuando en virtud de ellos se dio posesión del derecho pretendido al que los presenta o a su causante y fueren demás antiguos, teniendo por lo menos treinta años de compulsados.⁹

Hacen prueba las copias o testimonios si no existe matriz porque ha desaparecido o no se puede obtener: las primeras copias sacadas por el funcionario público que las autorizará, las copias ulteriores libradas por mandato judicial, con citación de los interesados, las que sin mandato judicial se sacaron en presencia y conformidad de los interesados, y las que tengan veinte o más años de antigüedad siempre que hubiesen sido tomadas del original por funcionario que las autorizó y otro encargado de su custodia.

8.11. FOTOCOPIA AUTENTICA

De acuerdo con la ley número dieciséis, ley de fotocopias del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, el notario pone una razón

⁹ 1141 Pr.

al pie de la fotocopia de la escritura dando FE Y CERTIFICANDO que la fotocopia es conforme con su original y que consta de tantos folios que rubrica y sello. Lo cual autentica, legitima y certifica la fotocopia dándole autenticidad y Fe Pública. Algunos funcionarios públicos de puestos intermedios deben abandonar la costumbre, impropia de pedir cotejo con los originales de las fotocopias autenticadas notarialmente, lo que pretende ignorar o dudar de la certeza del acto notarial, con lo que desvirtúan inconstitucionalmente y lesionando los derechos de las partes, una función pública notarial investida por el más Alto Tribunal.

GUIA DE TRABAJO PARA LA SEGUNDA UNIDAD

1. PRACTIQUE LA ELABORACION DE UN MATRIMONIO. SOLICITANDO TODOS LOS REQUISITOS Y DATOS ESENCIALES.
2. ELABORE UNA RECTIFICACION DE PARTIDA DE NACIMIENTO EN GRUPO.
3. ELABORE UNA CONSTITUCION DE COMERCIANTE EN ESCRITURA PÚBLICA.
4. ELABORE UNA TRADUCCION DE DOCUMENTO EN ESCRITURA.
5. ELABORE UN PODER PARA DESADUANAJE DE PRODUCTOS COMERCIALES.
6. CONSTITUYA UNA SOCIEDAD ANONIMA CON SUS ESTATUTOS.
7. ELABORE UNA CERTIFICACION DE ACTA DE JUNTA DIRECTIVA. EN LA QUE SE AUTORIZA AL GERENTE GENERAL A SOLICITAR UN PRESTAMO BANCARIO PARA COMPRAR UN TRACTOR.
8. ELABORE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN DOCUMENTO PRIVADO CON UN ANTE MI.
9. CONSTITUYA UNA HIPOTECA.
10. ELABORE LA VENTA DE UNA MITAD INDIVISA DE UNA PROPIEDAD.

UNIDAD II:

CAPITULO II: PRACTICA DE LOS NOTARIOS CON DIEZ AÑOS DE EJERCICIO

(SEGUNDA TUTORIA)

2.1. MATRIMONIOS

2. 2. RECTIFICACION DE PARTIDA DE NACIMIENTO

2.3. ERROR DE NOMBRE PROPIO EN PARTIDA DE NACIMIENTO

2.4 CONSTITUCION DE COMERCIANTE

2.5. TRADUCCION DE DOCUMENTOS

2.6. PODERES PARA ADUANAS

FACULTADES ESPECIALES DE LOS NOTARIOS CON DIEZ AÑOS DE EJERCICIO (LEY QUE DA MAYOR UTILIDAD AL EJERCICIO DEL NOTARIADO.

La ley que da mayor utilidad al ejercicio del notariado¹⁰ amplía las funciones notariales que se encontraban en la Jurisdicción voluntaria,

¹⁰ Ley 139. Gaceta 36. del 24 de febrero de 1992.

es decir en la función jurisdiccional judicial que no implicaba litis, ni contención sino mas bien actos declarativos y voluntarios. Esto actos jurídicos han pasado a la función notarial. Veamos cuales son.

MATRIMONIOS:

Los que quieran contraer matrimonio podrán acudir ante notario público autorizado, del domicilio de cualquiera de los contrayentes.

El notario levantará las diligencias previas al acto matrimonial y formalizará el matrimonio levantando el acta correspondiente en un Libro especial que para tal efecto le entregará la Corte Suprema de Justicia. El Notario guardará y conservará este libro en la misma forma que hace con su protocolo, pudiendo librar las certificaciones que las partes le pidieren, y cada año enviará un índice de los matrimonios autorizados. El mismo día del matrimonio el notario deberá entregar a cualquiera de los contrayentes un aviso circunstanciado para inscribirse en el Registro del Estado Civil de las personas que corresponda.

RECTIFICACION DE PARTIDA DE NACIMIENTO:

El artículo segundo de la ley 139 dice que si una inscripción del Registro del Estado Civil de las personas contuviera un error evidente que se constatare con la simple lectura de la misma, el interesado podrá hacer la rectificación en escritura pública ante notario,

insertando la partida y la declaración del interesado, detallando el error evidente. El testimonio será anotado en el libro correspondiente del Registro del Estado Civil, poniendo razón al margen de la partida.

ERROR DE NOMBRE PROPIO EN PARTIDA DE NACIMIENTO:

En el caso de la persona que hubiere usado constante y públicamente nombre propio distinto del que aparece en su partida de nacimiento, o usare nombre incompleto, podrá pedir ante un notario, su identificación. El notario levantará acta notarial en su protocolo, recibiendo la declaración del interesado y la prueba de dos testigos idóneos, insertando íntegramente la partida. El testimonio será inscrito en el Registro del Estado civil, quien hará la anotación correspondiente al margen de la partida. (arto. 3, ley 139).

CONSTITUCION DE COMERCIANTE:

EL notario público podrá en escritura pública constituir comerciantes, como actividad profesional, conforme al artículo 15 del Código de Comercio, que exige en la escritura el nombre, apellido, edad, estado, nacionalidad, clase de comercio, título del establecimiento, domicilio del mismo, fecha de inicio, cláusula que indica que no se encuentra bajo patria potestad, y si está, el monto de su peculio profesional o industrial, bienes inmuebles y que no tiene incapacidad legal para

contratar ni las especiales señaladas en el artículo once del Código de comercio.(comandantes de puertos, quebrados no habilitados). El testimonio se inscribirá en el Registro Mercantil y un aviso circunstanciado se publicará en la Gaceta.

TRADUCCION DE DOCUMENTOS:

La traducción de documentos podrá hacerse en escritura pública por un intérprete nombrado por el notario autorizado.

PODERES PARA ADUANAS:

El artículo cinco de la citada ley dice que asimismo deberán constatar en escritura pública los poderes especiales de los comerciantes a favor de las agencias aduaneras para trámites de desaduanaje.

Las facultades mencionadas anteriormente solo podrán ser utilizadas por notarios que hubieren cumplido por lo menos diez años de haberse incorporado como Abogado o Notario en la Corte Suprema de Justicia.

GUIA DE TRABAJO DE LA TERCERA UNIDAD

1. ELABORE SU PROPIO MODELO DE PROTOCOLO CON VEINTE ESCRITURAS Y TODOS SUS REQUISITOS. PRESENTARLO EL DÍA DE LA TUTORIA FINAL, DEBIDAMENTE ENCUADERNADO (VER OPCIONES ECONOMICAS DE ENCUADERNADO) TAMAÑO Y DISEÑO DE PÁGINA OPCIONAL. (PREFERIBLE EN FORMATO DE PROTOCOLO). INCLUYA COMO ANEXO TRES TESTIMONIOS Y UN INVENTARIO DE HERENCIA.
2. EN SU PROTOCOLO PRESENTADO EL DIA FINAL, SEÑALE Y EXPLIQUE DENTRO DEL PROTOCOLO (EN FORMATO DE RUBRICA) O COMENTARIO MARGINAL LOS SIGUIENTES ELEMENTOS Y CONCEPTOS (AL MENOS UNA VEZ EN TODO EL DOCUMENTO): RUBRICAS, GUARISMOS, SALVADURAS O ENMENDADURAS, NOTAS MARGINALES, FOLIATURA, FECHA, NÚMERO, FIRMA A RUEGO, ESCRITURA OTORGADA POR SORDOMUDO, MINUTA DE MEJORAS PARA EL REGISTRO, NOTIFICACIÓN NOTARIAL DE CONSIGNACION, CLAUSULA DE MANTENIMIENTO DE VALOR Y MONEDA EXTRANJERA, CLAUSULAS PENALES, SANEAMIENTO POR LA EVICCIÓN, VENTA DE NUDA PROPIEDAD CON RESERVA DE USUFRUCTO, INSERCIÓN DE BOLETAS, TRACTO SUCESIVO, PODER INSERTO.

UNIDAD III:

PRACTICA NOTARIAL: REALIZACION DE UN PROTOCOLO Y DILIGENCIAS NOTARIALES.

- 3.1 SOLICITUD DEL QUINQUENIO PARA CARTULAR
- 3.2 ACTA DE APERTURA DEL PROTOCOLO
- 3.3 ACTA DE CIERRE
- 3.4 INDICE DEL PROTOCOLO
- 3.5 MODELOS DE ESCRITURAS

PRACTICA NOTARIAL CON MODELOS DE ESCRITURAS

Las escrituras que seleccionamos a continuación fueron aportadas por los estudiantes del curso de práctica notarial con la única finalidad pedagógica de aprender a redactar escrituras y documentos notariales. Algunas prácticas notariales han caído en desuso o han sido derogadas expresa o tácitamente, pero hemos dejado intacta la redacción con fines estrictamente académicos de la evolución del notariado nicaragüense.

ACTA DE APERTURA.

ACTA DE APERTURA. En la ciudad de Managua, República de Nicaragua a las ocho de la mañana del día primero de enero del año dos mil siete, bajo la protección de Dios, el suscrito Notario pone razón: que abre su **PROTOCOLO NUMERO ONCE**, que llevará durante el presente año, por cuanto fue autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia según acuerdo numero veintiocho del día veintiocho de mayo del año dos mil dos para cartular durante un quinquenio que finaliza el tres de junio del año dos mil siete. Firmo este acta de apertura. JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ.

ACTA DE CIERRE.

ACTA DE CIERRE. El suscrito Notario Público y Abogado de la República de Nicaragua **JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ** debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante un quinquenio que vencerá el día tres de junio del año dos mil doce pone razón que cierra su protocolo número **ONCE** con CUARENTA Y SIETE escrituras otorgadas en treinta y un folios útiles y en fe de lo cual firmo la presente acta. En Managua a los treinta y un días del mes de diciembre del dos mil siete

INDICE DEL PROTOCOLO

INDICE DEL PROTOCOLO NÚMERO ONCE

ACTA DE APERTURA. En la ciudad de Managua, República de Nicaragua a las ocho de la mañana del día primero de enero del año dos mil siete, bajo la protección de Dios, el suscrito Notario pone razón: que abre su **PROTOCOLO NUMERO DOCE**, que llevará durante el presente año, por cuanto fue autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia según acuerdo numero veintiocho del día veintiocho de mayo del año dos mil dos para cartular durante un quinquenio que finaliza el tres de junio del año dos mil siete. Firmo este acta de apertura. JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ.

INDICE

NO DE ACTA	OBJETO	OTORGANTES	FECHA	FOLIOS
1	CV inmueble Martha Altamirano		5-1-07	1-1

y Juan Pérez

SOLICITUD DE RENOVACION DEL QUINQUENIO

Honorables Magistrados de la Corte Suprema de Justicia

Soy JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizado para cartular por un quinquenio que expira el día tres de junio del año dos mil siete. Por este medio me dirijo a la Excelentísima Corte para solicitar la **RENOVACIÓN DEL QUINQUENIO PARA CARTULAR** conforme a las leyes de la República. En Managua a los veintidós días de enero del dos mil siete.

Atentamente,

JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CSJ # 4447

AUTENTICACION DE FOTOCOPIA

EL suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua con domicilio y oficina en esta ciudad y debidamente autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia por un quinquenio que expira el día tres de junio del año dos mil doce, da fe y certifica que la presente fotocopia es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado y consta de dos folios útiles que firmo, rubrico y sello en Managua a las cuatro y treinta de la tarde del veinte de septiembre del dos mil ocho.

JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ

NOTARIO PÚBLICO

CSJ 4447

FECHA CIERTA. AUTENTICACION DE DOCUMENTO.

ESCRITURA NÚMERO UNO. AUTENTICACION DE

DOCUMENTO. (FECHA CIERTA). En la ciudad de Managua a las once de la mañana del día quince de enero del dos mil siete ante mí JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizado para cartular por la excelentísima Corte Suprema de Justicia por un quinquenio que expira el día tres de junio del año dos mil siete CERTIFICO Y DOY FE : QUE EN ESTA HORA Y FECHA la hermana CARMEN GOMEZ, soltera, educadora religiosa, mayor de edad y de este domicilio, identificada con pasaporte de la República Dominicana SC uno ocho dos cero tres cero seis., a quien doy fe de conocer personalmente así como que a mi juicio tiene la capacidad legal necesaria para otorgar este acto, y me presenta, para que le sea dado fecha cierta de manera auténtica, un documento que íntegra y literalmente dice: "Amistad Misionera en Cristo Obrero Amico, Barrio Bello Amanecer Ciudad Sandino, Managua Nicaragua. 12 de enero de 2007. Señor: Director General de Migración y Extranjería, Managua, Nicaragua Estimado en Cristo: La paz llene su corazón siempre. El motivo de la presente es solicitarle la Residencia en Nicaragua de la hermana Rosa de nacionalidad dominicana, cuyo no. De pasaporte es SC 18200000. Esta hermana pertenece a la Congregación Religiosa Amistad Misionera en Cristo Obrero- AMICO- y está trabajando en nuestra obra pastoral y Educativa que tenemos en el barrio San Isidro Libertador, Managua, Nicaragua. La

Congregación es responsable de la Estadía de Rosa en Nicaragua y dará aviso cuando realice salida del país de manera definitiva. Gracias anticipadas por la atención que pueda brindarnos. Pedimos al señor derrame abundantes bendiciones sobre usted. Afectísima en Cristo Jesús: Hermana MARIA COREA. Superiora Amistad Misionera en Cristo Obrero. Amico.” Es conforme. Yo el Notario, CERTIFICO Y DOY FE: Que he cotejado el documento y lo encuentro conforme al original, se lo he leído a la compareciente quien lo encontró conforme y devolví el documento original habiendo anotado al pie la razón de esta acta. En fe de lo cual firmo.

PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTO

ESCRITURA NUMERO DOS. PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTO PRIVADO. En la ciudad de Managua a las once de la mañana del día veintitrés de octubre del año dos mil tres ante mí JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizado para cartular por la excelentísima Corte suprema de justicia por un quinquenio que expira el día tres de junio del dos mil siete comparece MARIA PEREZ GUZMAN, cédula 001-XXXXXX-0006U, medica, casada, mayor de edad y de este domicilio. Doy fe de conocer personalmente a la compareciente y de que a mi juicio tiene la

capacidad legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar este acto en el que comparece en su propio nombre e interés y dice: que actúa en su carácter personal y me pide que protocolice el documento que en original me presenta a lo que el suscrito notario accede y protocoliza el siguiente documento que integra y literalmente dice: “Serrano XXXX, Constancia. Por medio de la presente hacemos constar que la distribuidora XXXX de El Salvador ha cumplido en tiempo y forma los compromisos adquiridos en las licitaciones públicas de los productos que de ellos representamos en Nicaragua. Esperando continuar con las buenas relaciones comerciales que hasta el momento hemos llevado, aprovechamos la oportunidad para desearles éxitos en sus negocios. Dado en la ciudad de Managua a los veinte y dos días del mes de octubre del año dos mil tres. Firma ilegible. Lic. MARIO MOLINA Gerente General. Hay un sello.” Es conforme con su original con la cual fue debidamente cotejada. Y leída que fue por mi íntegramente la presente escritura a la compareciente la encontró conforme aprueba, ratifica y firma conmigo el Notario que doy fe de todo lo relacionado.

DECLARACION NOTARIAL

ESCRITURA NÚMERO TRES. DECLARACION NOTARIAL. En la ciudad de Managua a las dos de la tarde del día dieciséis de marzo del dos mil siete, ante mí, JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizado para cartular por la excelentísima Corte Suprema de Justicia por un quinquenio que expira el día tres de junio del año dos mil siete, comparece CCCCCCCCCCCCCC, identificada con cédula de residencia nicaragüense número cero XXXXX (XXXXX), Auditora, casada, mayor de edad y de este domicilio. Doy fe de conocer personalmente a la compareciente y que a mi juicio tiene la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar este acto en el que comparece en su propio nombre e interés y dice **UNICA:** **DECLARACION NOTARIAL:** que bajo promesa en materia civil y penal, conforme a las leyes del falso testimonio declara que su salario mensual es de **QUINCE MIL CORDOBAS (C\$15,000.00)** devengados en su negocio propio ***SALON ESTETICO SOS***. Así se expresó la compareciente bien instruida por mí el notario acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que

envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas, así como de las que en concreto ha hecho. Y leída que fue por mí, el notario, íntegramente la presente escritura a la compareciente la encontró conforme, aprueba, ratifica y firma conmigo el Notario que doy fe de todo lo relacionado. (f) XXXXXXXX. Jorge Moreno Ch. Notario Público. Pasó ante mí al reverso del folio trece de mi protocolo número once que llevo en el corriente año y a solicitud de libre este primer testimonio en un folio útil que firmo, rubrico y sello en Managua a las tres de la tarde del dieciséis de marzo del dos mil siete.

PODER GENERAL DE ADMINISTRACION

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUATRO. PROTOCOLO NUMERO NUEVE PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN. En la ciudad de Managua, lugar de mi domicilio y residencia, a las dos de la tarde del día tres de diciembre del año dos mil siete. ANTE MI: ALEYDA DEL SOCORRO MAIRENA ALVAREZ, Abogada y Notario Público de la República de Nicaragua, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que vencerá el día diez de marzo del año dos mil nueve comparece la señora: MARCIA DESYRE SANSÓN CALDERA, cédula de identidad número 001-081262-0074G, mayor de edad, casada, Licenciada en

Ciencias Políticas y de este domicilio. Yo la notario doy fe de conocer personalmente a la compareciente así como de que éste, a mi juicio tiene la capacidad legal necesaria y suficiente para obligarse y contratar, especialmente para el otorgamiento de este acto en el que procede en nombre y representación de la entidad comercial denominada PACIFIC TURTLE SOCIEDAD ANONIMA, en su calidad de secretaria de la Junta Directiva, lo que me demuestra con los siguientes documentos: 1. Escritura Pública Número Cincuenta de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, autorizada en esta ciudad a las ocho de la mañana del día veinticinco de mayo del dos mil siete ante el oficio de la suscrita Notario Pública, y que se encuentra debidamente inscrita en el registro con el Número 30,820-B5; Página 176/187; Tomo: 1003-B-5; Libro Segundo de Sociedades de este Registro Público e Inscrita con el Número: 30,934; página: 92; Tomo: 170; del Libro de personas, del Registro Público de Managua. 2. CERTIFICACIÓN: Yo, ALEYDA DEL SOCORRO MAIRENA ALVAREZ, Abogada y Notario Público de la República de Nicaragua debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que vencerá el día diez de marzo del año dos mil nueve. Certifico que en la página uno y dos (01 y 02), tomo I, del libro de Actas de Asambleas Generales de Accionistas y de Junta Directiva de la Empresa PACIFIC TURTLE, SOCIEDAD ANÓNIMA, se encuentra el acta que integra y literalmente

dice: ACTA No. 01 Asamblea Extraordinaria de Junta Directiva. En la ciudad de Managua, a las dos de la tarde del día cuatro de Julio del dos mil siete. Reunidas las accionistas de la Sociedad denominada PACIFIC TURTLE S.A. en el local de la sociedad ubicado en esta ciudad, en el Centro Comercial Nejapa Modulo B-10, la señora HELLA MERCEDES CALDERA LANGSCHUAGER, duela de novecientas noventa (990), acciones de la serie A, equivalente al (99%) y señora MARCIA DESYRE SANSÓN CALDERA, dueña de Diez Acciones (10), equivalente al 1%, constituidos en Junta General Extraordinaria de Accionistas y estando presente y representado el total del capital social y por consiguiente, teniendo el quórum legal para tomar decisiones se procedió así: La señora HELLA MERCEDES CALDERA LANGSCHUAGER, en su calidad de presidenta de la Junta Directiva, declara abierta la sesión y lee los puntos de agenda: 1. Venta de acciones, y 2. Elección de Junta Directiva. Iniciada la Junta Extraordinaria, con el primer punto de agenda: Venta de Acciones, para tal efecto la señora HELLA MERCEDES, expone que ha decidido vender Novecientas Ochenta Acciones de sus acciones y que las ofrece a la señora MARCIA DESYRE, en cumplimiento con la clausula octava del acta de constitución de la presente Sociedad, siendo que la Señora MARCIA DESYRE, manifiesta no tener interés en dichas acciones, y que las puede vender, a persona de su preferencia, razón por la cual se procede a la venta de Novecientas Ochenta Acciones a

favor del Señor HAROLDO JOSÉ MONTEALEGRE LACAYO, quien en ese momento suscribe y paga Novecientas Ochenta Acciones (980), de la Serie A, equivalente al (98%), HELLA MERCEDES CALDERA LANGSCHUAGER, dueña de Diez Acciones (10), de la Serie A, equivalente al (1%), MARCIA DESYRE SANSÓN CALDERA, dueña de Diez Acciones (10), de la Serie A, equivalente al (1%). Punto Número Dos: Elección de Junta Directiva. Se procedió a la elección de la nueva Junta Directiva, quedando conformada por unanimidad de la siguiente manera: Presidente HAROLDO JOSÉ MONTEALEGRE LACAYO; Vice Presidenta y Tesorera: HELLA MERCEDES CALDERA LANGSCHUAGER; y Secretaria MARCIA DESYRE SANSÓN CALDERA, Se pide al Presidente de la Junta Directiva para que comparezca, ante Notario para la certificación literal de este acta para fines de ley. No habiendo más que tratar se cierra la sesión a las cinco de la tarde del día cuatro de julio del presente año. Léida que fue la presente acta y aprobada por todos los miembros, firmamos. (Haroldo Montealegre. (f) Marcia Caldera de Sansón. (f) Hella Mercedes Caldera., es conforma con su original con el que fue debidamente cotejada y para fines de ley libre la presente Certificación en la ciudad de Managua a los tres días del mes de diciembre del año dos mil siete.

3. Certificación de Acta, que íntegramente dice: CERTIFICACIÓN Yo, ALEYDA DEL SOCORRO MAIRENA ALVAREZ, Abogada y Notario Público de la República de Nicaragua debidamente autorizado por la

Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que vencerá el día diez de marzo del año dos mil nueve. Certifico que en la página TRES (03), Tomo: I, del libro de Actas de Asambleas Generales de Accionistas y de Junta Directiva de la Empresa PACIFIC TURTLE, SOCIEDAD ANÓNIMA, se encuentra el acta que integra y literalmente dice: ACTA No. 3 Asamblea Extraordinaria de Junta Directiva. En la ciudad de Managua, a las cuatro de la tarde del día dos de Noviembre dos mil siete. Reunidas las accionistas de la sociedad denominada PACIFIC TURTLE S.A., en el local de la sociedad ubicado en esta ciudad, en el Centro Comercial Nejapa Modulo B-10, los señores HAROLDO JOSÉ MONTEALEGRE LACAYO, dueño de Novecientas Ochenta Acciones (980), de la Serie A, equivalente al (98%), HELLA MERCEDES CALDERA LANGSCHUAGER, dueña de Diez Acciones (10), de la Serie A, equivalente al (1%), MARCIA DESYRE SANSÓN CALDERA, dueña de Diez Acciones (10), de la Serie A, equivalente al (1%). Constituidos en Junta General Extraordinaria de Accionistas, y estando presente y presentando el total del capital social y por consiguiente, teniendo el quórum legal para tomar decisiones se procedió así: El Señor HAROLDO JOSÉ MONTEALEGRE LACAYO, en su calidad de presidente de la Junta Directiva, declara abierta la sesión y lee el único punto de agenda; Otorgamiento de Poder General de Administración. Se plantea la necesidad de otorgar PODER GENERAL DE

ADMINISTRACIÓN, por unanimidad se acordó otorgar PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN con facultades de apoderado generalísimo al señor HAROLDO JOSÉ MONTEALEGRE LACAYO. Se pide a la señora MARCIA DESYRE SANSÓN CALDERA secretaria de la Junta Directiva para que comparezca, ante Notario para la certificación literal de esta acta para fines de ley y para que otorgue el Poder General de Administración a favor del señor HAROLDO JOSÉ MONTEALEGRE LACAYO, con facultades de apoderado generalísimo, de conformidad con el acta de constitución. No habiendo más que tratar se cierra la sesión a las seis de la tarde del día dos de noviembre del presente año. Leída que fue la presenta acta y aprobada por todos los miembros, firmamos. (f) Haroldo Montealegre. (f) Marcia Caldera de Sansón. (f) Hella Mercedes Caldera, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejada y para fines de ley libre la presente Certificación en la ciudad de Managua a los tres días del mes de diciembre del año dos mil siete. Yo la Notario doy fe de haber transcrito las presentes actas, así como que el otorgante tiene las facultades necesarias y suficientes para este tipo de mandato y que no le restringen en nada. Habla la compareciente en el carácter con que actúa y dice: CLAUSULA PRIMERA: OTORGA PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN: Que con el fin de que represente a la sociedad denominada Empresa PACIFIC TURTLE, SOCIEDAD ANÓNIMA., en todos sus asuntos y negocios, ya sean

estos judiciales, extrajudiciales, administrativos o de cualquier otra naturaleza que sean confiere al señor HAROLDO JOSÉ MONTEALEGRE LACAYO, cédula de identidad número 001-291053-0026L, mayor de edad, casado, economista y de este domicilio, PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN, amplio, bastante y suficiente, con facultades de apoderado generalísimo, continua hablando la compareciente y dice: CLAUSULA SEGUNDA: Que además de las facultades inherentes por la ley a esta clase de MANDATO, tendrá su referido MANDATARIO, las facultades especiales siguientes: a) Pedir y absolver posiciones en sentido asertivo, b) Comprometer en árbitros y arbitradores, c) para transigir; d) Para desistir y aceptar desistimiento en cualquier instancia; e) Para recibir cualquier cantidad de dinero o especies en pago o abonos y retirar cheque, endosar los mismos y librar contra toda cuenta corriente o de ahorro en cualquier institución del Sistema Financiero Nacional o privado, que tuviere la sociedad, abrir cuentas de ahorro y cuentas corrientes y manejarlas emitir cheques, sin límites aprobar firmas, así como extender en su nombre los correspondientes recibos o documentos de pago; f) nacionalizar mercaderías en general y venderlas; g) Pagar a los acreedores en general; h) Para recusar con causas o sin ella; i) para inscribir en los registros públicos o de propiedad; j) para sustituir el poder cuando lo estimare conveniente, k) otorgar poderes especiales y generales judiciales, l) Ejecutar todos los

actos jurídicos que según la naturaleza del negocio se encuentren virtualmente comprendido en él, como medios de ejecución o como consecuencia necesaria del mandato. Así se expresó la compareciente quien fue bien instruida por la Notario, acerca del objeto, valor, alcance y transcendencias legales de este acto, de sus clausulas generales que aseguran su validez, de las clausulas especiales que contiene y envuelven renunciaciones y implícitas y explícitas y de la necesidad del correspondiente testimonio. Leí íntegro el escrito al compareciente, quien la encuentra conforme, aprueba, ratifica y firma junto conmigo el Notario que doy fe de todo lo relacionado. (f) Marcia Desiré Sansón. (f) Aleda Mairena A. Notario.

PASO ANTE MÍ: DEL REVERSO DEL
FOLIO NÚMERO

CIENTO CINCUENTA Y DOS AL
FRENTE DEL FOLIO NUMERO CIENTO
CINCUENTA Y CUATRO DE MI
PROTOCOLO NÚMERO NUEVE QUE
LLEGO EN EL CORRIENTE AÑO Y A
SOLICITUD DE LA SEÑORA MARCIA
DESYRE SANSÓN CALDERA, LIBRO
ESTE PRIMER TESTIMONIO EN DOS
FOLIOS ÚTILES QUE FIRMO SELLO Y

RUBRICO EN AL CIUDAD DE
MANAGUA, A LAS DOS Y TREINTA
MINUTOS DE LA MAÑANA DEL DÍA
TRES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS
MIL SIETE.

PODER GENERALISIMO

ESCRITURA NÚMERO CINCO. PODER GENERALISIMO. En la ciudad de Managua, a las ocho y cincuenta minutos de la mañana del día ocho de Mayo de mil novecientos ochenta y cinco, ante mí, REINALDO VIQUEZ, Notario Público de la República de Nicaragua libre y ante los testigos instrumentales presentes que al final nominaré, comparece la señora ESPERANZA DEL CARMEN LOPEZ DE COLOMER, mayor de edad, viuda, oficinista retirada y de este domicilio. Doy fe de que conozco personalmente a los testigos como a la compareciente, que ésta a mi juicio, tiene la capacidad legal para contratar y obligarse y muy especialmente para este acto, en el que acciona en su propio nombre y dice: UNICA: Que por el presente instrumento público, confiere PODER GENERALISIMO, amplio y bastante cuanto en derecho se requiere a la señora MIREYA

CORDERO ARDILA, mayor de edad, casada, Contadora Pública y de este domicilio, para que la represente judicial y extrajudicialmente en todos sus asuntos; en los casos administrativos y de policía y de cualquier otro que la poderdante pueda ejercer personalmente, facultad y de cualquier otro que la poderdante pueda ejercer personalmente, facultad que confiere a su Apoderada Generalísima sin más limitaciones que las establecidas por la ley; que la facultad asimismo para sustituir este poder, revocar sustitutos y volverlo a asumir cuando lo creyere conveniente, aunque al sustituir no se hubiera reservado esta facultad, lo mismo que otorgar poder general judicial o de cualquier índole y revocarlos. Así se expresó la compareciente a quien yo, el Notario, instruí acerca del valor y transcendencias legales de este acto, de su objeto; el de las cláusulas especiales que contiene; el de las generales que le dan su validez; el de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas y el de las que en concreto hace. Doy fe que la autorización para cartular del suscrito Notario expira el nueve de noviembre de mil novecientos ochenta y seis. Y leída que le fue por mí, el Notario, íntegramente esta escritura a la otorgante en presencia de los testigos Doctor Rodolfo Mejía Uvilla, Abogado y Judith Osorno Somarraba, oficinista, ambos mayores de edad, casados y de este domicilio, la encuentra conforme, la aprueba, ratifica y firman todos conmigo. Doy

fe de todo lo relacionado. (f) Carmen de Colomer - - ROD. MEJÍA U.-
JUDITH OSORNO S. REINALDO VIQUEZ.

Así pasó, del frente al reverso del folio ocho del PROTOCOLO VEINTIDOS que llevé durante el año de mil novecientos ochenta y cinco; y en una hoja útil de papel sellado de ley, que firmo, sello y rubrico, extendiendo esta segunda copia a solicitud de la señora MIREYA CORDERO ARDILA, en la ciudad de Mangua, a las dos de la tarde del día dieciséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

TESTAMENTO

ESCRITURA SEIS. (TESTAMENTO NUNCUPATIVO). En la ciudad de Managua, donde resido, a las once y cuarenta y cinco minutos de la mañana del día veintiséis de Octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, ante mí, REINALDO VIQUEZ Notario Público de la República

de Nicaragua Libre y ante los testigos instrumentales, presentes que al final nominaré, comparece DON GUILLERMO COLOMER ALVARADO, mayor de edad, casado, agricultor retirado y de este domicilio. Doy fe que conozco personalmente al compareciente; que a mi juicio tiene la capacidad legal necesaria para otorgar Testamento, de lo cual doy fe, así como de que accionando en su propio nombre dice: Que ha deliberado hace su Testamento para que tenga efecto de su última voluntad, después de su muerte y lo dispone de la siguiente manera: PRIMERA: (estado Civil y Descendencia) Que en la actualidad es casado con la señora ESPERANZA DEL CARMEN LOPEZ DE COLOMER, quien es mayor de edad, oficinista retirada, casada con el suscrito y de este domicilio, matrimonio del cual procrearon un único hijo varón, llamado GUILLERMO JOSÉ COLOMER LOPEZ, quien es mayor de edad, soltero, estudiante del último año de Medicina y de este domicilio. SEGUNDA: (Otra Descendencia): Que de su matrimonio anterior al actual, tiene cinco hijos, llamados: EDGAR COLOMER GAITAN, quien es mayor de edad, casado y oficinista; WILLIAM COLOMER GAITAN, también mayor de edad, casado y oficinista; LEONEL COLOMER GAITAN, soltero, mayor de edad, oficinista; LEONOR COLOMER DE VAGLIERRI, mayor de edad, casada y de oficios domésticos; y ROSIBEL COLOMER GAITAN, mayor de edad, soltera, de oficios domésticos todos residiendo en la actualidad en los Estados Unidos

de América. TERCERA: (Institución de Herederos, Albacea, Juez Inventariante y Partidor). Que instituye como su única y universal heredera de todos sus bienes, derechos y acciones, a su mencionada esposa Esperanza del Carmen López de Colomer, a quien además facultad e instituye como Albacea de la sucesión por el término de cinco años, con facultades exclusivas previo a otro solicitante, de practicar el Inventario de los bienes de la sucesión y la partición de los mismos si el caso lo requiere y de darle cumplimiento a los legados que establecerá más adelante, así mismo la facultad para darle cumplimiento al Contrato de Promesa de Venta que tiene firmado el testador a favor de un tercero y del cual su esposa tiene pleno conocimiento. CUARTA: (Heredero Sustituto): Que para el caso en que falleciere antes que el testador la Heredera instituida, señora Esperanza del Carmen López de Colomer, nombra como Heredero Sustituto de dicha señora a su hijo GUILLERMO JOSÉ COLOMER LOPEZ, quien tendrá como tal heredero sustituto los mismos derechos del Albaceazgo de los bienes de la sucesión por cinco años y a practicar de precio a todo otro solicitante el inventario y participación de los bienes sucesoriales y a darle cumplimiento también a la Promesa de venta de que se hablo en la clausula anterior y de la cual también su hijo tiene conocimiento. QUINTA: (legados) Que por carecer de bienes pero con un gesto de cariño y amor, que podríamos llamar simbólico, pero ¿Qué en realidad es sincero, lega CIEN

CÓRDOBAS a cada uno de sus mencionados hijos: Edgar, William, Leonel y Rosibel todos de apellido Colomer Gaitán y a su hija Leonor Colomer de Valiera, a quien les pide que acepten esa pequeña muestra de cariño con verdadero amor filial, pues siempre les ha guardado un gran amor a sus mencionados hijos. SEXTA (Indignidad): Que considerará indigno si cualquiera de sus hijos intenta por vías judiciales tratar de alterar su última voluntad expresada en este testamento y por lo cual le pido a sus mencionados hijos que se abstengan de toda querella que pueda empañar el nombre de los Colomer. SEPTIMA (Revocación de Testamento). Que hasta la fecha no ha otorgado otro Testamento, pero si lo hubiere, lo revoca, anula y deja sin efecto, pues firmemente quiere que solo el presente Testamento sea tenido como la verdadera expresión de su última y deliberada voluntad. Así se expresó el compareciente, y yo, el Notario, doy fe y hago constar: que conozco al testador desde hace varios años, Don Guillermo Colomer Alvarado; que éste, a mi juicio, tiene la capacidad legal necesaria para otorgar este Testamento; que el Testador se encuentra en su entero y sano juicio, memoria y voluntad; que este Testamento se ha otorgado en un solo acto; que el Testador manifestó sus disposiciones Testamentarias en alta y clara voz, en mi presencia y en la de los testigos instrumentales, que en acto continua tanto los testigos como yo el Notario, lo veíamos, oíamos y entendíamos; que instruí al otorgante sobre el valor, alcance y

trascendencia legal de esta escritura; sobre el objeto y significación de las cláusulas generales que aseguran su validez; así como también sobre el valor y alcance legal de las especiales que contiene; de las estipulaciones implícitas y explícitas que encierra; y de la obligación de inscribir en su oportunidad en el Registro competente, el testimonio que libre de la presente escritura pública; que todo este acto e instrumento pasó ante los testigos instrumentales, presentes, Doctor Rodolfo Mejía Uvilla, Abogado, Casado y las señoritas: Celia Espinoza Armas y Judith del Carmen Osorno Somarraba, Solteras, oficinistas, todos mayores de edad y de este domicilio; que todos los testigos instrumentales son de notaria buena conducta; saben leer y escribir el idioma Castellano; son vecinos de esta ciudad; no tiene vinculo de parentesco ni con el Testador que es de nacionalidad nicaragüenses por nacimiento ni con el cartulario; ninguno es heredero, legatario ni pariente de los instituidos herederos y legatarios, ninguno ha escrito el presente testamento ni es dependiente ni empleado del suscrito Notario autorizante y todos tienen la capacidad y aptitud legal para ser testigos en testamento sin tener impedimento alguno para ello ni en general ni en particular para el presente. Y finalmente doy fe y hago constar: que se han cumplido todas las formalidades legales y que la autorización para cartular del suscrito Notario, expira el nueve de Noviembre de mil novecientos ochenta y seis. Y leída que les fue por mí, el Notario, en alta y clara voz íntegramente todo este instrumento

al Testador, en presencia de los citados testigos instrumentales, que como dejo dicho, en acto continuo lo oían, veían y entendían, manifestó el Testador que está redactado conforme a lo expuesto y declarado y que es su última voluntad, por lo que lo aprueba, sin modificarlo, ratifica y firma por ante mí y testigos que también firman. Doy fe de todo lo relacionado. (f) G. COLOMER A. ROD. EMJIA U. CELIA ESPINOZA A. JUDITH OSORNO S. REINALDO VIQUEZ.

Pasó ante mí, del frente del folio treinta, al reverso del treinta y uno de mi PROTOCOLO NUMERO VEINTIUNO, que llevo en el corriente año, y en dos hojas de papel sellado que rubrico, extendiendo esta primera copia a solicitud del señor GUILLERMO COLOMER ALVARADO, las que firmo y sello, en la ciudad de Managua, a las tres de la tarde del día veintinueve de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro.

FIANZA PARA CARTULAR (EN DESUSO)

ESCRITURA NÚMERO SIETE. FIANZA PARA CARTULAR. En la ciudad de Managua Distrito Nacional, Lugar de mi domicilio y residencia, a las tres de la tarde del día quince de marzo de mil novecientos setenta y cuatro. Ante mi: ROGER MANUEL CAMPOS DUARTE, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, debidamente autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, durante el quinquenio que vence el día quince de Enero de mil novecientos setenta y cinco; y en presencia de los testigos instrumentales, idóneos, de mi conocimiento personal, de lo cual doy fe y que al final de esta Escritura nominaré, comparecen los señores: DON VIRGILIO ORTEGA RAUDES, estudiante de derecho, del domicilio de Ciudad de Masaya y DOCTOR LKUIS A. ULMOS MALEZ, abogado, de este domicilio, los dos casados y mayores de edad. Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes, de que a mi juicio tiene la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar y de que accionan el primero por sí y el segundo en su carácter de Representante del Ministerio Público lo cual acredita con el documento original que me presenta que yo el Notario doy fe de tener a la vista, extendido en la forma legal y que copiado íntegramente dice: “Gustavo

Manzana Enríquez Secretario del Ministerio del Distrito Nacional

CERTIFICA: Que a las páginas uno y dos del Libro de Actas que actualmente lleva el Ministerio del Distrito Nacional, se encuentra la que íntegra y literalmente dice: Acta No. 2. En la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día nueve de mayo de mil novecientos sesenta y siete. Presente ante el suscrito Ministro del Distrito Nacional y el Secretario del Ministerio que autoriza señor Gustavo Manzanares Enríquez, el Doctor LUIS A. ULMOS MALTEZ, mayor de edad, casado, Abogado y de este domicilio con el objeto de tomar posesión del cargo de Síndico del Ministerio del Distrito Nacional, para que fue nombrado por acuerdo número cuatro del ocho de mayo en curso. Al efecto procedí a recibirle la promesa de ley en la forma siguiente: “Prometéis solemnemente por la Patria y por vuestro honor cumplir con la Constitución y Leyes de la República respetar los derechos del pueblo, y de los ciudadanos y cumplir fielmente y a conciencia con los deberes del cargo que se os ha conferido? Y habiendo contestado sí promete la reproduce: Si así lo hicieréis la Patria os premie y si no ella os haga responsable con lo que concluyó este acto y leída la presente se encuentra conforme aprueba, ratifica y firma. Lineado – solemnemente por la patria y Vale. Art. Cruz P. Luis A. Ulmos. Gustavo Manzanares E. Srio.” En conforme Managua Distrito Nacional, a los once días del mes de noviembre de mil novecientos setenta y uno. Enmendado – actualmente – Vale. – (f) Gustavo

Manzanares. Gustavo Manzanares Enríquez Secretario del Ministerio del Distrito Nacional (un sello de la Secretaria del Ministerio del Distrito Nacional).” Don Virgilio Ortega Raides dice: PRIMERA: Que se constituye Fiador Solidario del DOCTOR MARIO BARQUERO OSORNO, quien es mayor de edad, casado, Abogado y Notario Público y del domicilio de la ciudad de Masaya – hasta por la cantidad de DIEZ MIL CÓRDOBAS (10,000.00), para responder por las responsabilidades en que pudiera incurrir en el ejercicio de su profesión de Notario Público, dentro y fuera de la República de Nicaragua y durante el término de cinco años que empezarán a contarse desde la fecha en que sea aprobada la presente fianza por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia., SEGUNDA: Que para todos los efectos de la fianza que aquí constituye renuncia a su domicilio, sometiéndose al que elija el señor Representante del Ministerio Público o cualquier otra persona interesada en hacer efectivas las responsabilidades que contrae y renuncie asimismo a cualquier excepción que pudiera favorecerle. El doctor Luis A. Ulmos Maltes en el carácter con que comparece, dice: TERCERA: Que en los términos relacionados en las dos clausulas anteriores acepta la fianza que en este acto otorga don Virgilio Ortega Raides a favor del Abogado y Notario Público doctor MARIO BARQUERO OSORNO, para responder por las resultas en que pudiera incurrir en el desempeño de la profesión de Notario Público, cumpliendo así con las instrucciones

recibidas en la comunicación que me presenta, que yo el Notario doy fe de tener a la vista y que copiada íntegramente dice: Secretaria de la Corte Suprema de Justicia, Managua, D.N., 11 de Febrero de 1974 – 783. Señor Representante del Ministerio Público. Managua. Ruego a usted., se sirva aceptar la fianza del SEÑOR DON VIRGILIO ORTEGA RAUDES, que propuso el Notario Doctor Mario Barquero Osorno, para cartular en su primer quinquenio que principiará cuando sea aprobada por este Supremo Tribunal la respectiva escritura de fianza. Atentamente. (f) JOSÉ ANTONIO DUARTE. Srio. De la Corte Suprema de Justicia. (Sello de la Corte Suprema de Justicia)”. Es conforme. Así se expresaron los otorgantes, a quienes instruí acerca del valor y trascendencia legales de este acto; su objeto, el de las cláusulas generales que aseguran la validez de este instrumento; el de las especiales en el contenidas y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas. Leída que les fue por mí el Notario, íntegramente toda esta escritura a los otorgantes en presencia de los testigos doctores OSCAR TENORIO HERNANDEZ Y GREGORIO PASQUIER GALO, ambos mayores de edad, casados abogados y de este domicilio de Managua, la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman todo conmigo. Doy fe de todo lo relacionado.

Así pasó, del frente al reverso del folio ocho del PROTOCOLO

NÚMERO OCHO que llevé durante el año de mil novecientos ochenta y cinco; y en una hoja útil de papel sellado de ley, que firmo, sello y rubrico, extendiendo esta segunda copia a solicitud de los señores VIRGILIO ORTEGA RAUDES y el señor LKUIS A. ULMOS MALEZ, en la ciudad de Mangua, a las dos de la tarde a las tres y treinta minutos de la tarde del día quince de marzo de mil novecientos setenta y cuatro.

RECIBO DE DINERO Y FINIQUITO

ESCRITURA NÚMERO OCHO. DECLARACIONES, RECIBO DE DINERO, CARTA DE PAGO Y FINIQUITO. En la ciudad de Managua, Distrito Nacional, lugar de mi domicilio y residencia, a las cuatro y diez minutos de la tarde del día tres de mayor de mil novecientos setenta y cuatro. Ante mi: FRANCISCO ALVARADO GUTIÉRREZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, debidamente para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, durante el quinquenio que vence el quince de Enero de mil novecientos setenta y cinco, ante los testigos instrumentales, idóneos y de mi conocimiento personal, que al final de esta escritura nominaré, comparece don ROMAN ENRIQUE SOLIS MARTÍNEZ, mayor de edad, casado, industrial y de este domicilio. Doy fe de conocer personalmente al compareciente, de que tiene a mi juicio la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar, especialmente para ejecutar este acto y de que expone: PRIMERA: RELACIÓN DE UN CONTRATO DE SEGURO: Que la Compañía Nacional de Seguros de Nicaragua, a quien se le llamará con el sólo nombre de “La Compañía” o “la aseguradora”, el día nueve de febrero de mil novecientos setenta y dos, emitió un contrato o póliza de seguro de incendio a favor del

exponente quien en adelante se designará con el sólo nombre de “el asegurado”, que dicho contrato se identifica con el número i, guión dos mil cuatrocientos VEINTE Y CINCO CR, GUIÓN TRES (No. I-2425 CR-3), con una suma máxima asegurada de VEINTE Y UN MIL CÓRDOBAS (c\$21,000.00) y con vigencia entre las cuatro de la tarde del día primero de Febrero de mil novecientos setenta y dos y las cuatro de la tarde del día primero de Febrero de mil novecientos setenta y tres; quedando sometidos los riesgos a efectos del pago correspondiente, a los términos, cláusulas y condiciones contenidas en el texto del contrato de seguro mencionado. SEGUNDA: RELACIÓN DE UN TERREMOTO: Que aproximadamente a las cero horas y treinta minutos de la madrugada del día veintitrés de Diciembre de mil novecientos setenta y dos, la ciudad de Managua, fue objeto de un violento terremoto, cuyos efectos se prolongaron durante más de los ocho días subsiguientes debido a que las condiciones anormales que él produjo dieron lugar a que los incendios se extendieran en diferentes sectores de la ciudad de Managua; que el día veintitrés de Diciembre de mil novecientos setenta y dos, un incendio destruyó totalmente lo que había quedado del bien asegurado después del mencionado terremoto, incendio que fue provocado por el citado movimiento telúrico. TERCERA: RECLAMO DEL SEGURO: Que en vista del incendio relacionado en carta de fecha nueve de enero de mil novecientos setenta y tres, presentó formal reclamo a la Compañía

para que se le pagara la indemnización correspondiente, bajo la creencia de que estaba cubierta de conformidad con los términos de la referida póliza. Que posteriormente tuvo la convicción de que ese reclamo no es procedente porque de conformidad con la cláusula segunda de las condiciones generales de la póliza se excluyen los daños que se causaren en tumultos populares y los provocados por terremoto y/o erupción volcánica sea o no seguidos de incendio. Que en vista de lo expuesto y como esa póliza no está respaldada por un adenda de terremoto la aseguradora no tiene ninguna obligación que cumplir con base en el incendio y contrato de seguro mencionado. Que en consecuencia reconoce que a la Compañía Nacional de Seguros de Nicaragua, le asiste el derecho de negarle reclamo en referencia, como en efecto en todo momento ha negado tener obligación de pago. CUARTA: RECIBO DE DINERO: Que conociendo la situación legal que se le presenta, que se deja expuesta en cláusulas que anteceden presentó una solicitud amistosa a la Compañía tendiente a que se le reconociera la suma de CINCO MIL DOSCIENTOS CÓRDOBAS (C\$5,200.00) por una consideración especial y sobre todo atendiéndose las buenas relaciones comerciales mantenidas con la aseguradora, lo cual en caso de aceptarse redundaría en un positivo incremento de la armonía y solidaridad entre asegurado y aseguradora. Que la Compañía dando fe a las declaraciones y reconocimientos hechos por el exponente, y

considerando saludables las razones expuestas en tal solicitud, resolvió dar al asegurado don Román Enrique Solís Martínez, la suma de CINCO MIL DOSCIENTOS CÓRDOBAS (C\$5,200.00), que él solicitó con la expresa advertencia de que tal cantidad se da en concepto de pago EX GRATIA, o sea sin existir de parte de la Compañía aseguradora ninguna obligación ni vínculo legal que ampare derecho alguno de parte del asegurado para reclamar legítimamente la eventual indemnización que supone la póliza anteriormente relacionada. Que de conformidad con lo aquí expuesto el compareciente relacionada. Que de conformidad con lo aquí expuesto el compareciente recibe en este acto de manos del Gerente General de la Compañía General de Seguros de Nicaragua, Doctor Leonel Arguello Ramírez, la cantidad de CINCO MIL DOSCIENTOS CÓRDOBAS (C\$5,200.00), de la cual se pagará directamente por la Compañía a las oficinas respectivas la suma de CINCUENTA Y DOS CÓRDOBAS (C\$52.00) correspondiente al impuesto del uno por ciento (1%) en beneficio del Distrito Nacional; la suma de CINCUENTA Y DOS CÓRDOBAS (c\$52.00), correspondiente al impuesto del uno por ciento (1%) en beneficio del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Managua; y la suma de CIENTO CUATRO CÓRDOBAS (c\$104.00), correspondiente al impuesto del dos por ciento (2%) en beneficio del Instituto Nacional de Prevención contra Incendios. QUINTA: CARTQA DE PAGO Y FINIQUITO: Que el pago de gracia que en este acto

recibe de la Compañía libera a ésta total y definitivamente de toda responsabilidad que pudiera derivarse de la póliza referida y de los hechos que dieron lugar al reclamo relacionado, documentos que a partir de este momento quedan sin ningún valor ni eficacia legal, para efectos de reclamo alguno en la vía judicial o extrajudicial. Que en consecuencia extiende a favor de la Compañía Nacional de Seguros de Nicaragua, la más completa y formal carta de pago y finiquito en todo lo que concierne al referido reclamo. SEXTA: RENUNCAIS: Que de acuerdo con lo expuesto anteriormente, expresamente renuncia a demandar a la Compañía, judicial y extrajudicialmente, con base en cualquier acción emanada o que pudiera emanar de la póliza relacionada en la clausula primera de esta escritura. Asimismo declara que la presente escritura debe tenerse por la aseguradora como formal carta de solvencia, sirviéndole como excepción perentoria con apoyo en el hecho del pago integro de sus pretensiones y con carácter de hecho impeditivo que enervaría cualquier acción que ya estuviere presentada ante cualquier autoridad o funcionario o que pudiera intentarse con fundamento en la póliza relacionada de que se habla en la presente escritura. Así se expresó el compareciente, a quien yo el Notario instruí acerca del objeto, valor y trascendencia legal de esta escritura; del de las clausulas generales que aseguran su validez; del de las especiales que contiene; del de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Doy fe de que tuve a la vista la

Solvencia Fiscal del señor Román Enrique Solís Martínez, número ochenta y cinco mil seiscientos veinte y siete (No. 85,627), extendida el día veintitrés de Abril del corriente año, por la Dirección General de Ingresos. Y leída que fue por mí, el suscrito Notario, íntegramente toda esta escritura al otorgante, en presencia de los testigos señores Eda Moncada Lazo, soltera, oficinista, Oscar Tenorio Hernández, casado, abogado, ambos mayores de edad y de este domicilio de Managua, la encuentra conforme, la aprueba, ratifica y firmamos todos. Doy fe de todo lo relacionado.

Así pasó, del frente al reverso del folio ocho del PROTOCOLO VEINTIDOS que llevé durante el año de mil novecientos ochenta y cinco; y en una hoja útil de papel sellado de ley, que firmo, sello y rubrico, extendiendo esta segunda copia a solicitud del señor ROMAN ENRIQUE SOLIS MARTÍNEZ, en la ciudad de Managua, a las dos de la tarde del día dieciséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

RESCISIÓN DE PROMESA DE VENTA

ESCRITURA NÚMERO NUEVE. RESCISIÓN DE PROMESA DE VENTA Y PROMESA DE VENTA. En la ciudad de Managua, Distrito Nacional, lugar de mi domicilio y residencia, a las cinco y treinta minutos de la tarde del día tres de mayo de mil novecientos setenta y cuatro. Ante mi, EDUARDO CASTRO MENDIETA, Notario Público y Abogado de la República de Nicaragua, autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, durante el quinquenio que vence el día quince de enero de mil novecientos setenta y cinco, y ante los testigos instrumentales, idóneos, de mi conocimiento personal, de lo que doy fe, que nominaré al final de esta escritura, comparecen doña BERTA CASTILLO HERNÁNDEZ, y la señorita CARMEN HERNANDEZ VELÁSQUEZ, las dos mayores de edad, solteras, de oficios domésticos y de este domicilio. Doy fe: de conocer a las comparecientes, de que tienen a mi juicio la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar y la especial para suscribir la presente escritura. Exponen conjuntamente PRIMERA: Que en escritura pública número treinta autorizada en esta ciudad por el suscrito Notario a las once de la mañana del veintiocho de agosto de mil novecientos setenta y dos, la primera de las exponentes prometió vender a la segunda una finca urbana situada en la Colonia San Judas

al Sur-oeste de esta ciudad y en su jurisdicción, en la banda Sur de la Cuarenta y dos Calle Sur-oeste y occidental de la veintiuna Avenida Sur-oeste, que mide veinte varas de frente por treinta varas de fondo, o sean seiscientas varas cuadradas de superficie y comprendida dentro de los siguientes linderos: Norte, cuarenta y dos calle interpuesta, con la manzana número dieciocho de la citada Colonia; sur, con lote “J” de la manzana de donde fue desmembrada; Oriente; veintiuna Avenida Sur – oeste interpuesta, manzana número veinticuatro de la Urbanización San Judas; y Occidente, lote “G” de la manzana de donde fue desmembrada. Hay construida como mejoras una casa cañón de siete varas de frente por seis de fondo, más una recámara de siete varas de largo por tres de ancho, techo de tejas de zinc, forro de madera, piso de ladrillos de cemento; una mediaguas de diez varas de frente por nueve de fondo, techo de tejas de barro, forro de madera, piso de tierra, y un excusado; inscrito el dominio a favor de la primera bajo número cincuenta y cinco mil ochocientos noventa y cinco, tomo ochocientos cuarenta y seis, folio viente y siguiente, asiento primero, sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público de este Departamento, según la razón registral del título de dominio que lo constituye la escritura autorizada en esta ciudad por el Notario Yamila Zúñiga Montenegro, a las diez de la mañana del siete de octubre de mil novecientos setenta y ocho; e inscrita la promesa de venta referida a favor de la segunda

compareciente bajo el número dicho, folios Columna de anotaciones preventivas, Sección, Libro y Registro ya citados. Que habiéndole devuelto la primera a la segunda compareciente, en su oportunidad, la cantidad de ONCE MIL CIENTO SESENTA CÓRDOBAS (C\$11,160.00), equivalente al precio de venta, de común acuerdo rescinden la promesa de venta relacionada, dejándola sin ningún efecto legal y piden al Registro Público de este departamento cancele el asiento respectivo. Habla solamente la segunda compareciente doña Berta Castillo Hernández: SEGUNDA: Que el predio descrito y deslindado en la clausula primera de esta escritura, con todas sus mejoras, accesorios y servidumbres, lo promete vender libre de gravamen a la segunda compareciente señorita Carmen Hernández Velásquez por el precio de ONCE MIL CIENTO SESENTA CÓRDOBAS, que de ella reciba en este acto, obligándose a otorgarle la escritura definitiva de venta dentro del plazo de un año, pero reservándose el derecho de arrepentirse de cumplir con dicha promesa si dentro del plazo indicado devuelve a la prometedora compradora la cantidad de dinero que de ésta ha recibido como precio, para cuyo efecto deberá hacerle abonos mensuales y consecutivos de ciento ochenta córdobas cada uno, debiendo hacer el primero el día dos de Junio próximo venidero; siendo entendido que por falta de entero de dos cuotas consecutivas o del saldo al vencimiento, deferidas ambas circunstancias a la promesa decisoria

de la prometedora compradora, perderá el derecho de arrepentirse que se reserva y quedará obligada en cualquiera de ambos casos a cumplir con la obligación de hacer que hoy toma sobre si. Que para el inesperado caso de ejecución renuncia a su domicilio, sujetándose al que elija la prometedora compradora; y al derecho de ser requerida para incurrir en mora, la que se operará por el simple incumplimiento, sin necesidad de ningún requerimiento judicial o extrajudicial. La segunda compareciente señorita Carmen Hernández Velásquez, por su parte, dice: TERCERA: Que en los términos relacionados acepta la promesa de venta que por esta escritura se le hace. Así se expresaron los comparecientes, a quienes yo, el Notario, instruí sobre el valor y trascendencia legales de este acto, su objeto, el de las clausulas generales que aseguran su validez, el de las especiales que contiene y que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y sobre la necesidad de hacer inscribir en el Registro competente el testimonio que libre de la presente. Leído por mí, el Notario, íntegramente lo escrito a las comparecientes, en presencia de los testigos doña EDDA MONCADA LAZO, soltera, oficinista, OSCAR TENORIO HERNANDEZ, casado, abogado, ambos mayores de edad, y de este domicilio de Managua, le dieron su aprobación, lo ratifican y firman todos conmigo. Doy fe de todo lo relacionado.

Así pasó, del frente al reverso del folio ocho del PROTOCOLO VEINTIDOS que llevé durante el año de mil novecientos ochenta y cinco; y en una hoja útil de papel sellado de ley, que firmo, sello y rubrico, extendiendo esta segunda copia a solicitud de la señora MIREYA CORDERO ARDILA, en la ciudad de Mangua, a las dos de la tarde del día dieciséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO

ESCRITURA NÚMERO DIEZ. CESIÓN DE CREDITO HIPOTECARIO.

En la ciudad de Managua, D.N. a Las diez y treinta minutos de la mañana del día diez y siete de febrero de mil novecientos setenta y seis. Ante mi: LESTER DE LA CONCEPCIÓN PINEDA LAGO, Abogado y Notario Público, de este domicilio y residencia, debidamente autorizado para cartular por la Excelentísima Corte

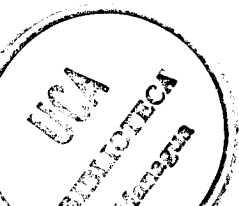
Suprema de Justicia en el quinquenio que expira el veinticuatro de Agosto de mil novecientos ochenta y ante los testigos que doy fe, son idóneos, de mi conocimientos personal y al final nominaré, comparece la señora GERTRUDIS GARCIA DE LABRO, de oficios domésticos y el señor ROBERTO JUDICE VILLA agricultor, ambos casados, mayores de edad y de este domicilio. Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes, de que a mi juicio cada uno de ellos, tienen plena y perfecta capacidad legal para este acto y que accionando en su propio nombre y representación legal para este acto y que accionando en su propio nombre y representación, se expresaron así: La Señora GERTRUDIS GARCIA DE LABRO, dice: PRIMER: Que en escritura pública que en esta ciudad autorizó el Notario ALEJANDRO ZUÑIGA CASTILLO, a las once de la mañana del día diez de mayo de mil novecientos setenta y cuatro, la señorita ROSA MARÍA OBANDO DORMES, soltera, mayor de edad, de oficios domésticos y del domicilio de la ciudad de Granada, Departamento de Granada, de transito por esta ciudad, cedió a la exponente el CREDITO HIPOTECARIO por la suma de VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CÓRDOBAS, que constituyó a favor de la cedente el señor ALEX ALFONSO HULLPRAND, industrial y de las otras generales de la declarante, a las cuatro y diez minutos de la tarde del día diecinueve de septiembre de mil novecientos sesenta y tres, en escritura pública autorizada por el mismo Notario, inscrita con el

número VEINTICINCO MIL CUARENTITRES, Tomo cuatrocientos dieciséis, Folio ciento ocho y tomo seiscientos treinta y dos, folio veintinueve, Asiento octavo, SECCIÓN DE HIPOTECAS, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PÚBLICO DE ESTE DEPARTAMENTO, crédito que se obligó a pagar el señor HILLPRAND A UN AÑO de plazo a contar de la fecha de la referida escritura, con más interés del MEDIO POR CIENTO mensual, pero sujeto el crédito a las condiciones, estipulaciones y renunciaciones consignadas en el título crediticio, en el cual el deudor para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, constituyó HIPOTECA DE PRIMER GRADO sobre una finca rustica de su propiedad situada como a DOS LEGUAS al sureste de esta ciudad, sobre el Camino a Esquímulas, compuesta de UN LOTE de terreno que de conformidad con títulos antecedentes mide once manzanas de superficie, pero que en la realidad mide DIECISEIS MANZANAS comprendido dentro de los siguientes linderos NORTE: Predio de Fernando Morales, después de Jorge Hazla, hoy de Juan José Rodríguez Somoza; SUR, en parte terrenos de Ángela Murillo, antes de Ricardo Contreras, callejón privado en medio y en parte desmembración de la finca matriz, propiedad de Cornelio Disrkwage; ORIENTE: En parte desmembración de la Finca matriz vendida a Cornelio Disrkwager, y en parte terrenos de Jorge Hazla, hoy Juan José Rodríguez Somoza; y PONIENTE: Propiedades de Aquilina Rodríguez y Eduardo Rivas, ampliamente dicho todo en

testimonio que Yo, el Notario, he tenido a la vista en el papel sellado de Ley, inscrito con número VEINTICINCO MIL CUARENTITRES, Asiento quince, Folio treinta y seis, Tomo seiscientos treinta y dos, SECCIÓN DE HIPOTECAS DEL REGISTRO DE PROPIEDADES DE ESTE DEPARTAMENTO. SEGUNDO: Que por la suma de VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CÓRDOBAS que tiene recibida en efectivo, a su entera satisfacción de donde ROBERTO JUDICE VILLA, CEDE a éste el Crédito Hipotecario relacionado, con todas sus cláusulas, condiciones, estipulaciones y renunciaciones, TRASPASANDO al CESIONARIO los derechos inherentes a dicho crédito con todos sus privilegios y preferencias, de manera que el Cesionario ocupe la misma posición jurídica que la dicente y respondiendo la exponente únicamente por la existencia del crédito: Don ROBERTO JUDICE VILLA, dice: TERCERO: Que en los términos relacionados ACEPTA LA CESIÓN, del Crédito Hipotecario que la hace la señora GERTRUDIS GARCIA DE LABRO, especificado en la cláusula Primera de esta escritura. ASÍ SE EXPRESARON LOS COMPARECIENTES, bien instruidos por mí, el Notario, del alcance, valor y trascendencia legales de este acto, su objeto, el de las cláusulas generales que aseguran la validez de este instrumento, el de las especiales que contiene, el de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas y la necesidad de inscribir en el competente Registro los testimonios que libro de esta escritura y de la

notificar esta Cesión al deudor. Leído por mí, el Notario, íntegramente lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y ratificaron sin hacerle modificación alguna, en presencia de los testigos señorita ANGELA ARAUZ PÉREZ, soltera, abogado y el señor ORLANDO GOMEZ NAVARRETE, casado, chofer; ambos mayores de edad y de este domicilio. Firman todos conmigo. Doy fe de todo lo relacionado.

Así pasó, del frente al reverso del folio ocho del PROTOCOLO VEINTIDOS que llevé durante el año de mil novecientos ochenta y cinco; y en una hoja útil de papel sellado de ley, que firmo, sello y rubrico, extendiendo esta segunda copia a solicitud de la señora MIREYA CORDERO ARDILA, en la ciudad de Mangua, a las dos de la tarde del día dieciséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.



DONACIÓN POR CAUSA DE MUERTE

ESCRITURA NÚMERO ONCE. DONACIÓN POR CAUSA DE

MUERTE. En la ciudad de Managua, a las once y Treinta y cinco minutos de la mañana del día veinticinco de febrero de mil novecientos setenta y seis. Ante mi: BAYARDO PÉREZ VALLEJOS, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia en el quinquenio que expira el veinticuatro de Agosto, de mil novecientos ochenta, con domicilio en esta ciudad, ante los testigos instrumentales e idóneos, de mi conocimiento personal, de lo que doy fe, que al final de esta escritura nominaré, comparece accionando en su propio nombre: el señor ROBERTO JUDICE VILLA, mayor de edad, casado, agricultor, de nacionalidad Salvadoreña, domiciliado en esta ciudad. Doy fe de conocer personalmente al compareciente; que éste tiene, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para este acto y que estando en el pleno goce de sus facultades intelectuales y de manera que el suscrito notario y los tres testigos que al concluir nominaré, le veíamos, oíamos y entendíamos, en alta y clara voz, manifestó su deseo de Donar por Causa de Muerte y expresó las disposiciones que al efecto quiere rijan después de sus días, las que yo, el Notario, procedí a redactar en la

siguiente forma: PRIMERA: Que es Acreedor Hipotecario del Señor ALEX ALFONDO HILLEPRANDT, industrial, casada, mayor de edad y de este domicilio; hasta por las cantidades de: VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CÓRDOBAS y de CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO CÓRDOBAS, conforme la siguiente Documentación; (A) La primera cantidad, o sea de VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CÓRDOBAS, confesó deberla el señor HILLEPRANDT, de calidades mencionadas, a la señorita ROSA MARÍA OBANDO DORMES, soltera, de oficios domésticos, mayor de edad y del domicilio de Granada, en escritura pública autorizada por el Notario ALEJANDRO ZUNIGA CASTILLO, en esta ciudad, a la cuatro y diez minutos de la tarde del día diecinueve de septiembre de mil novecientos sesenta y tres, inscrita bajo el número veinticinco mil cuarenta y tres, asiento octavo, folio ciento ocho, tomo cuatrocientos dieciséis y folio veintinueve, tomo seiscientos treinta y dos, SECCIÓN DE HIPOTECAS DEL LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PÚBLICO DE ESTE DEPARTAMENTO. Luego, la señorita OBANDO DORMES, de generales consignadas, CEDIO el CREDITO HIPOTECARIO a la señora GERTRUDIS GARCIA DE LABRO, casada, mayor de edad, de oficios domésticos y de este domicilio, en escritura pública autorizada por el mismo Notario, en esta ciudad, a las once de la mañana del día diez de mayo de mil novecientos setenta y cuatro, inscrita bajo el número veinticinco mil cuarenta y tres, asiento

quince, folio treinta y seis, tomo seiscientos treinta y dos, COLUMAN DE INSCRIPCIONES, SECCIÓN DE HIPOTECAS DEL REGISTRO DE PROPIEDADES DE ESTE DEPARTAMENTO. A su vez, la señora GARCIA DE LABRO, CEDIO el mencionado CREDITO HIPOTECARIO, al exponente señor JUDICE VILLA, en escritura pública, autorizada por el suscrito Notario, en esta ciudad, a las diez y treinta minutos de la mañana del día diecisiete de febrero en curso, la que aun no ha sido inscrita. (B) La segunda cantidad, o sea la de CINCO MIL CIENTO SETENTACINCO CÓRDOBAS, la confesó deber el señor HILLEPRANDT, a la señorita ROSA MARÍA OBANDO DORMES, ambos de calidades ya mencionadas, en escritura pública autorizada por el Notario ALEJANDRO ZUNIGA CASTILLO, en esta ciudad, a las cinco y cincuenta y cinco minutos de la tarde del día diez de febrero de mil novecientos sesenta y cuatro, inscrita bajo el Número Veinticinco mil cuarenta y tres, folio treinta y dos, tomo seiscientos treinta y dos, asiento once, SECCIÓN DE HIPOTECAS DEL LIBRO DE PROIEDADES DEL REGISTRO PÚBLICO DE ESTE DEPARTAMENTO. Luego, la señorita OBANDO DORMES, CEDIO EL CREDITO HIPOTECARIO, a la señora GERTRUDIS GARCIA DE LABRO, de generales consignadas, en escrituras pública autorizada por el mismo Notario, a las once y cuarenta y cinco minutos de la mañana del día diez de mayo de mil novecientos setenta y cuatro, inscrita bajo el número veinticinco mil cuarenta y tres, asiento catorce,

folios treinta y cinco y treinta y seis, tomo seiscientos treinta y dos, COLUMNA DE INSCRIPCIÓN, SECCIÓN DE HIPOTECAS DEL REEGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESTE DEPARTAMENTO. A su vez, la señora GARCIA DE LABRO, CEDIO el mencionado CREDITO HIPOTECARIO al exponente, señor JUDICE VILLA, en escritura pública autorizada por el suscrito Notario, a las once y veinte minutos de la mañana del día diecisiete de Febrero corriente; la que todavía no ha sido inscrita. SEGUNDA que el deudor señor HILLEPRANDT, en garantía de la primera cantidad, VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS CÓRDOBAS, constituye HIPOTECA DE PRIMER GRADO y en garantía de la segunda cantidad, CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO CÓRDOBAS, HIPOTECA DE SEGUNDO GRADO, ambos Hipotecas sobre el mismo bien consistente en una finca rústica de su propiedad, situada como a DOS LEGUAS al suroeste de esta ciudad, sobre el Camino a Esquíputas, compuesta de UN LOTE de terreno que de conformidad con títulos antecedentes mide ONCE MANZANAS de superficie, pero que en la calidad mide DIECISEIS MANZANAS comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE; Predio de Fernando Morales, después de Jorge Hazla, hoy de Juan José Rodríguez Somoza; SUR, en parte, terreno de Ángela Murillo, antes de Ricardo Contreras, callejón privado en medio, y , en parte, desmembración de la finca matriz, propiedad de Cornelio Disrkwager, ORIENTE: en parte, desmembración de la finca matriz vendida a

Cornelio Disrkwager y en parte, terrenos de Jorge Hazla, hoy Juan José Rodríguez Somoza; y PONIENTE; propiedades de Aquilina Rodríguez y Eduardo Rivas. TERCERA: Que por este acto Dona por causa de muerte los anteriores créditos relacionados a las menores: ALEJANDRINA Y IRENE HILLEPRANDT LABRO, ambas menores de edad, escolares, solteras y de este domicilio. Así se expresó el Donante Señor ROBERTO JUDICE VILLA, a quien expliqué el valor y trascendencia legales de este acto y de las clausulas especiales que contiene este instrumento y del objeto y significación de las clausulas generales que aseguran su validez. Y después de haber leído yo, el Notario, clausula por clausula y luego íntegramente esta escritura de DONACIÓN POR CAUSA DE MUERTE al Donante, en alta y clara voz, en presencia de los testigos, señorita Ángela Arauz Pérez, abogado, soltera, señor Francisco José Pérez Hernández, casado, y doña Leonor Valdez Padilla, soltera, estos dos oficinistas y los tres mayores de edad y de este domicilio y por lo tanto vecinos de la República, que hablan y escriben castellano, sin vinculo de parentesco con el suscrito Notario, ni con las Donatarias instituidas, el referido donante manifestó estar redactadas conforme a su voluntad e instrucciones, y la aprobó y ratificó. El suscrito Notario de fe de que ninguno de los nominados testigos escribió esta escritura de DONACIÓN POR CAUSA DE MUERTE; de haberse verificado todo en un solo acto, sin interrupción alguna, así como de haberse cumplido

con todas las formalidades que señalan los Títulos Noveno y Décimo, del Libro Segundo del Código Civil Vigente. Firmamos: el Donante, los nominados Testigos y el suscrito Notario que da fe de todo lo relacionado.

Así pasó, del frente al reverso del folio ocho del PROTOCOLO VEINTIDOS que llevé durante el año de mil novecientos ochenta y cinco; y en una hoja útil de papel sellado de ley, que firmo, sello y rubrico, extendiendo esta segunda copia a solicitud de la señora MIREYA CORDERO ARDILA, en la ciudad de Managua, a las dos de la tarde del día dieciséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS

ESCRITURA NÚMERO DOCE. CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS. En la ciudad de Managua, a la una de la tarde del día veinticuatro de Febrero de mil novecientos setenta y seis. Ante mi: DAVID DE JESÚS MONTENEGRO CRUZ, Notario Público y Abogado de la República de Nicaragua, de este domicilio, debidamente

autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular en el quinquenio a vencer el veinticuatro de Agosto de mil novecientos ochenta y en presencia de los testigos instrumentales, idóneos que en la conclusión nominaré, comparecen, accionando en sus propios nombres, los señores Don Sebastián Mendoza Alemán, agricultor y doña Susana Vega Castro, de oficios domésticos, ambos solteros, mayores de edad y del domicilio de paraje llamado “Las Pilas”, jurisdicción de la Comarca El Crucero, de este departamento. Doy fe de conocer personalmente a los testigos y a los comparecientes, de que éstos tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse y para este acto, y de que exponen: Habla el compareciente don Sebastián Mendoza Alemán, por su parte, y dice: PRIMERA: Que su señor padre don Sebastián Mendoza Fletes, quien fue de las propias generales del exponente, falleció sin otorgar testamento, en el lugar de su domicilio, el dos de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis, dejando como único bien una finca rustica como de diez y media manzanas de extensión, situada en el lugar de su domicilio y como únicos herederos a sus hijos, a saber: el declarante y Francisco Rubén, José, Margarita de Machado, Manuela de Aguirre y Josefa Dolores, todos de apellidos Mendoza Alemán. Que la correspondiente sentencia declaratoria de herederos fue dictada en esta ciudad a las nueve y cuarto de la mañana del veinticuatro de septiembre de mil novecientos setenta y

cinco, por el señor Juez Primero de lo civil de este Distrito. SEGUNDA: Que por el precio de seiscientos córdobas que confiese haber recibido, en dinero efectivo y a su entera satisfacción, de manos de la segunda compareciente doña Susana Vega Castro, vende, cede y traspasa a ésta los derechos hereditarios en absoluto que le corresponden en la sucesión intestada de su señor padre don Sebastián Mendoza Fletes, respondiendo por su calidad de heredero y por la solvencia de la sucesión. La compareciente doña Susana Vega Castro, por su parte, dice: TERCERA: Que por el precio y en los términos relacionados acepta la venta, cesión y traspaso que le hace el compareciente don Sebastián Mendoza Alemán. Así se expresaron los comparecientes, a quienes advertí e hice conocer el valor, alcance y trascendencia legales de este acto, su objeto, el de las cláusulas generales que aseguran la validez de este instrumento, el de las especiales que contiene y que envuelven renunciaciones o estipulaciones implícitas o concretas, así como lo relativo a la inscripción del testimonio que libre, en el Registro Público competente. Y leída por mí, el Notario, íntegramente la presente escritura a los comparecientes, en presencia de los testigos señores: Don Orlando Gómez Navarrete, casado, chofer, y Doctor Ángela Arauz Pérez, soltea, Abogado, ambos de este domicilio y mayores de edad, los referidos comparecientes la encuentran conforme, la aprueban sin hacerle ninguna modificación, ratifican y firmamos todos. Doy fe de cuanto he relacionado.

Así pasó, del frente al reverso del folio ocho del PROTOCOLO VEINTIDOS que llevé durante el año de mil novecientos ochenta y cinco; y en una hoja útil de papel sellado de ley, que firmo, sello y rubrico, extendiendo esta segunda copia a solicitud de la señora MIREYA CORDERO ARDILA, en la ciudad de Managua, a las dos de la tarde del día dieciséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

RECTIFICACIÓN DE AREA DE INMUEBLE

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRECE. RECTIFICACIÓN DE ÁREA DE UN BIEN INMUEBLE.- En la Ciudad de Managua, a la una de la tarde del cinco de septiembre del año dos mil ocho. Ante mí, LORENA DEL SOCORRO LACAYO FIALLO, Abogada y Notaria Pública de la República de Nicaragua, con oficina y domicilio en esta ciudad, debidamente autorizada para cartular por la Corte Suprema de Justicia de Nicaragua durante el quinquenio que expirará el día trece de julio del año dos mil nueve, comparece DAVE CHOI, mayor de edad, casado, Misionero Pastor, de este domicilio, de nacionalidad canadiense, quien se identifica con cédula de residencia nicaragüense número cero, cuatro, cinco, ocho, ocho, cuatro (045884), extendida por la Dirección de Migración y Extranjería del Ministerio de Gobernación de esta República. Doy fe de conocer personalmente al

compareciente, quien tiene la capacidad civil y legal necesaria para obligarse y contratar en el presente acto, en el que acciona en su propio nombre. Al efecto, el otorgante expresa: **PRIMERA: RELACIÓN DE DOMINIO:** Que de conformidad con testimonio de Escritura Pública número Cuarenta y dos (42), autorizada en la ciudad de Jinotepe a las diez de la mañana del nueve de septiembre del año dos mil cinco, e inscrita a su favor bajo Finca número treinta mil setecientos ochenta y nueve (30,789), Folio 170, Tomo 403, Asiento II, Sección de Derechos Reales del Libro de Propiedades que lleva el Registro Público del Departamento de Carazo, es dueño en dominio y posesión legal de un inmueble ubicado en la comarca Esquípuilas, del Municipio de La Paz, Carazo, con un área superficial que originalmente era de TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS (38,318.4 m²), pero que debido a varias desmembraciones anteriores ha quedado reducida a un remanente comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Camino de por medio: Miguel Zúñiga; SUR: Amadeo Alemán; ESTE: Guillermo Ramírez y OESTE: Carlos Mena. La referida propiedad se identifica con el número catastral dos, nueve, cinco, uno, guión, dos, guión, cero, tres, guión, cero, cero, cero, guión, cero, ocho, cinco, cero, uno (2951-2-03-000-08501). En este estado, el otorgante manifiesta: **SEGUNDA: RECTIFICACIÓN DE ÁREA:** Que del lote de terreno descrito y deslindado en la cláusula

anterior se efectuaron varias desmembraciones, algunas de las cuales no fueron debidamente inscritas en su momento, por lo que registralmente aparece un remanente de VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS (27,743.4 m²), pero que en realidad el área es menor, existiendo una diferencia con los linderos acotados anteriormente, de conformidad con plano topográfico autorizado por la Delegación de Catastro Físico del Departamento de Carazo, que me muestra y doy fe de tener a la vista. A los efectos, el compareciente EN ESTE ACTO PROCEDE A RECTIFICAR, COMO EN EFECTO LO HACE, el área superficial del inmueble descrito y relacionado en la cláusula anterior, de acuerdo con los datos contenidos en el plano topográfico antes relacionado, siendo el área superficial correcta DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (10,305.40 m²), equivalentes a CATORCE MIL SEISCIENTAS DIECISIETE PUNTO TREINTA Y TRES VARAS CUADRADAS (14,617.33 vrs²), comprendida dentro de los siguientes derroteros: PARTIENDO DEL PUNTO UNO (1) AL PUNTO DOS (2), con rumbo Sureste, seis grados, diecinueve minutos, dos segundos (S06°19'02"E), con una distancia de ciento nueve punto treinta y ocho metros (109.38 m); DEL PUNTO DOS (2) AL PUNTO TRES (3) con rumbo Noreste, ochenta y cuatro grados, treinta y cuatro minutos, siete segundos (N84°34'07"E), con una distancia de setenta punto setenta y

tres metros (70.73 m); DEL PUNTO TRES (3) AL PUNTO CUATRO (4), con rumbo Noroeste: cinco grados, nueve minutos, treinta y un segundos (N05°09'31"O), con una distancia de doscientos once punto diecisiete metros (211.17 m); DEL PUNTO CUATRO (4) AL PUNTO CINCO (5) con rumbo Suroeste, ochenta y cuatro grados, treinta y siete minutos, diecisiete segundos (S84°37'17"O), con una distancia de veintitrés punto ochenta metros (23.80 m); DEL PUNTO CINCO (5) AL PUNTO SEIS (6), con rumbo Sureste: cinco grados, cincuenta y cinco minutos, veinte segundos (S05°55'20"E), con una distancia de noventa y ocho punto cero ocho metros (98.08 m); DEL PUNTO SEIS (6) AL PUNTO (1), que es el punto de partida, con rumbo Suroeste: ochenta grados, diecinueve minutos, cinco segundos (S80°19'05"O), con una distancia de cincuenta punto sesenta y un metros (50.61 m), cerrando así la poligonal, comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: Camino Público que conduce a San Diego, Carazo; SUR: Julio Emilio Vásquez; ESTE: Callejón de por medio, Domingo Ramírez y OESTE: Juan Carlos Echeverri. De esta manera, el compareciente rectifica el área y linderos de la propiedad anteriormente pormenorizada y requiere a la suscrita Notaria Pública que haga constar que por este medio le solicita a las autoridades de Catastro y del Registro Público de la Propiedad de Carazo hacer las rectificaciones y legalizaciones correspondientes, a fin de rectificar el área real existente en la propiedad, permitiendo a los propietarios de

las desmembraciones anteriores inscribir las áreas correspondientes. Asimismo, el compareciente expresa que esta escritura no se opone a la escritura pública número ciento nueve (109), rectificación de área menor de un inmueble, autorizada a las once de la mañana del dieciséis de mayo de dos mil seis por el Notario Juan Emilio Robledo Mendoza, sino que más bien aclara la rectificación que se hiciera en dicha escritura, puesto que en ella se hace referencia únicamente a una porción de la propiedad (área menor), mientras que la presente escritura se refiere a la totalidad del bien inmueble ampliamente descrito y relacionado, del que el compareciente disfruta el pleno dominio y posesión legal. Así se expresó el compareciente, bien instruido por mí, la Notaria, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene, de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas y de las que en concreto ha hecho. Advertí al compareciente acerca de la necesidad de inscribir el testimonio que libre de esta escritura en el Registro Público competente, haciendo constar que tuve a la vista el título de dominio de esta propiedad. Y leída que fue toda la escritura al compareciente, la encuentra conforme, aprueba, ratifica y firma junto conmigo, la Notario. Doy fe de todo lo relacionado. Así pasó, del frente al reverso del folio ocho del PROTOCOLO VEINTIDOS que llevé durante el año de mil novecientos ochenta y cinco; y en una hoja útil

de papel sellado de ley, que firmo, sello y rubrico, extendiendo esta segunda copia a solicitud de la señora MIREYA CORDERO ARDILA, en la ciudad de Mangua, a las dos de la tarde del día dieciséis de Enero de mil novecientos noventa y cinco.

PERMISO DE SALIDA

ESCRITURA NUMERO CATORCE.- PERMISO DE SALIDA.- En la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya, a las ocho y treinta minutos de la mañana del día veintiocho de Octubre del año dos mil ocho: ANTE MI: SOFIA LILLIAM LOPEZ HERNANDEZ, mayor de edad, casada, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizada para cartular por la EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, durante un quinquenio que expira el día primero de Enero del año dos mil catorce. Comparecen los señores: EDGAR ANTONIO CANALES RIOS, mayor de edad, soltero, mecánico, del domicilio de San Lorenzo, departamento de Boaco, de tránsito por esta ciudad, se identifica con Cédula de Identidad Número; (365-240580-0000X) TRES, SEIS, CINCO, GUION, DOS, CUATRO, CERO, CINCO, OCHO, CERO, GUION, CERO, CERO, CERO, CERO, EQUIS

y JUANA MARIA REYES ARROLIGA, mayor de edad, ama de casa, del domicilio de San Lorenzo, departamento de Boaco, de tránsito por esta ciudad, se identifica con Cédula de Identidad Número; (365-080580-0006U) TRES, SEIS, CINCO, GUION, CERO, OCHO, CERO, CINCO, OCHO, CERO, GUION, CERO, CERO, CERO, SEIS, U.- Doy fe conocer personalmente a los comparecientes, quienes a mi juicio tienen la capacidad civil, legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar este acto en el que comparecen, en sus propios nombres y representación.- En este estado hablan conjuntamente los comparecientes señores: EDGAR ANTONIO CANALES RIOS y JUANA MARIA REYES ARROLIGA y dicen: PRIMERA: Que son padres legítimos de su menor hija: ENMA JULIANA CANALES REYES, como lo demuestran con PASAPORTE NICARAGUENSE NUMERO: (C 1548909) CE, UNO, CINCO, CUATRO, OCHO, NUEVE, CERO, NUEVE, quien nació el día (19-12-2006) DIECINUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS, en el Municipio de San Lorenzo, departamento de Boaco.- Siguen manifestando los comparecientes señores: EDGAR ANTONIO CANALES RIOS y JUANA MARIA REYES ARROLIGA y dicen: SEGUNDA: Que solicitan a la Dirección General de Migración y Extranjería, en su calidad de padres legítimos de su menor hija: ENMA JULIANA CANALES REYES, se le extienda VISA DE SALIDA

para que pueda viajar a la hermana República de Costa Rica en compañía de su señora madre: JUANA MARIA REYES ARROLIGA, mayor de edad, ama de casa, del domicilio de San Lorenzo, departamento de Boaco, de tránsito por esta ciudad, se identifica con Cédula de Identidad Número; (365-080580-0006U) TRES, SEIS, CINCO, GUION, CERO, OCHO, CERO, CINCO, OCHO, CERO, GUION, CERO, CERO, CERO, SEIS, mayor de edad, ama de casa, del domicilio de San Lorenzo, departamento de Boaco, de tránsito por esta ciudad, con Cédula de Identidad Número; (365-080580-0006U) TRES, SEIS, CINCO, GUION, CERO, OCHO, CERO, CINCO, OCHO, CERO, GUION, CERO, CERO, CERO, SEIS, U. Que por medio de la presente conceden formal permiso para que la Dirección General de Migración y Extranjería, extienda dicha VISA DE SALIDA, liberando a la Dirección General de Migración y Extranjería de toda responsabilidad.- Así se expresaron los comparecientes, bien instruidos por mí la Notaria acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Doy fe de haber tenido a la vista los siguientes documentos: PASAPORTE a nombre de la niña: ENMA JULIANA CANALES REYES y las Cédulas de Identidad de los comparecientes.- Y leída que fue íntegramente por mí

la Notario, a los comparecientes la presente Escritura, estos la encontraron conforme, aprueban, ratifican y firman junto conmigo la Notario que doy fe de todo lo relacionado.- (F): E.A.C.R.- (F):Juana M^a Reyes A.- (F): Sofía L. López H.....

ASI PASO ANTE MI: Del Reverso del FOLIO Número: SETENTA Y OCHO al Reverso del FOLIO Número: SETENTA Y NUEVE de mi PROTOCOLO Número NUEVE, que llevo en el presente año, y a solicitud de los señores, EDGAR ANTONIO CANALES RIOS y JUANA MARIA REYES ARROLIGA, libro este PRIMER TESTIMONIO, compuesto de una hoja útil de papel sellado de Ley, el que firmo, rubrico y sello, a las nueve de la mañana del día veintiocho de Octubre del año dos mil ocho, en la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya.

CV DE VEHICULO

ESCRITURA NÚMERO QUINCE- COMPRA VENTA DE UN

VEHICULO.- En la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya, a

las ocho y diez minutos de la mañana, del día veinticinco de Octubre

del año dos mil ocho: ANTE MI: TATIANA MARIA MAYORGA

RUIZ, mayor de edad, casada, Abogado y Notario Público de la

República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad y

debidamente autorizada para cartular por la EXCELENTISIMA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA durante un quinquenio que expira

el día treinta de Noviembre del año dos mil doce. Comparecen los

señores: CHRISTIAN MULLER LACAYO, mayor de edad, casado,

Administrador de Empresas, de este domicilio, se identifica con

Cédula de Identidad Número: (001-021080-0115C) CERO, CERO,

UNO, GUION, CERO, DOS, UNO, CERO, OCHO, CERO, GUION,

CERO, UNO, UNO, CINCO, CE y JOSE JESUS BUSTOS RUIZ,

mayor de edad, soltero, mecánico, del domicilio de Granada, de

tránsito por esta ciudad, se identifica con Cédula de Identidad

Número: (201-071053-0003R) DOS, CERO, UNO, GUION, CERO,

SIETE, UNO, CERO, CINCO, TRES, GUION, CERO, CERO, CERO,

TRES, ERRE. Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes, quienes a mi juicio tienen la capacidad civil, legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para el otorgamiento del presente acto, en el que comparecen en su propio nombre y representación. En este estado habla el primer compareciente señor: CHRISTIAN MULLER LACAYO y dice: PRIMERA: (RELACION DE DOMINIO): Que es dueño en dominio y posesión de un VEHICULO como lo demuestra con: TARJETA DE CIRCULACION No. (B 873051) BE, OCHO, SIETE, TRES, CERO, CINCO, UNO, que describe el VEHICULO de la siguiente manera: PLACA: MY 6431, VEHICULO: CAMIONETA; MARCA: ISUZU; TROOPER, ST/WAGON, COLOR: ROJO; NUMERO DE MOTOR: 309866; NUMERO CHASIS: JAAG5444192; VIN: JAACH18L8G5444192; AÑO: 1986; CILINDROS: 04; PASAJEROS: 04; USO: PARTICULAR; COMBUSTIBLE: GASOLINA; SERVICIO: PRIVADO; PROPIETARIO: CHRISTIAN MULLER LACAYO. POLIZA DE VEHICULO DE INISER NUMERO 127443.- Sigue manifestando el señor: CHRISTIAN MULLER LACAYO y dice: SEGUNDA: (VENTA): Que VENDE el VEHICULO descrito en la Cláusula anterior de la presente Escritura, el que se encuentra en regular

estado técnico, de uso y funcionamiento lo VENDE al señor, JOSE JESUS BUSTOS RUIZ en la cantidad de (US\$ 1,300.00) UN MIL TRESCIENTOS DOLARES NETOS, moneda de los Estados Unidos de Norteamérica, equivalente a (C\$ 25,350.00) VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA CORDOBAS NETOS, moneda de curso legal, los que manifiesta recibir en estos momentos a su entera satisfacción, VEHICULO que VENDE en las condiciones en que se encuentra, en consecuencia lo VENDE, CEDE Y TRASPASA el DOMINIO Y POSESION del VEHICULO, libre de gravamen, obligándose al saneamiento y evicción en los casos establecidos por la Ley, Por su parte el segundo compareciente JOSE JESUS BUSTOS RUIZ, dice TERCERA: (ACEPTACION) Que en los términos anteriormente relacionados y expresados por el señor CHRISTIAN MULLER LACAYO, ACEPTA la VENTA que le hace, lo recibe probado por él y en las condiciones en que se encuentra a su entera satisfacción.- Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mi la Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. - Doy fe de haber

tenido a la vista los siguientes documentos: TARJETA DE CIRCULACION, que acredita el dominio del señor: CHRISTIAN MULLER LACAYO, POLIZA DE VEHICULO DE INISER y las CEDULAS DE IDENTIDAD DE LOS COMPARECIENTES.- Y leída que fue íntegramente por mi la Notario, la presente Escritura Pública a los comparecientes estos la encontraron conforme, aprueban, ratifican y firman, junto conmigo la Notario, que doy fe de todo lo relacionado.- (F): Ilegible (CHRISTIAN MULLER LACAYO).- (F): José Bustos.- (F): Tatiana M. Mayorga R.-----

ASI PASO ANTE MI: Del Reverso del FOLIO Número SETENTA Y SIETE al Reverso del FOLIO Número SETENTA Y OCHO de mi PROTOCOLO Número NUEVE que llevo en el presente año, a solicitud del señor: JOSE JESUS BUSTOS RUIZ, libro este PRIMER TESTIMONIO compuesto de una hoja útil de papel sellado de ley, que firmo, rubrico y sello a las nueve e quince minutos de la mañana, del día veinticinco de Octubre del año dos mil ocho, en la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya.-

PODER ESPECIAL

ESCRITURA NUMERO DIECISEIS- PODER ESPECIAL.- En la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya, a las once y cincuenta minutos de la mañana del día seis de Mayo del año dos mil tres: ANTE MI: XIOMARA TAMARA SANCHEZ AVILES, mayor de edad, casada, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad debidamente autorizada para cartular por la EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, durante un quinquenio que expira el día treinta de Noviembre del año dos mil siete. Comparecen los señores: MANUEL SALVADOR MIRANDA ESPAÑA, Maestro de Educación Primaria, se identifica con Cédula de Identidad Número (401-241260-0004H) CUATRO, CERO, UNO, GUION, DOS, CUATRO, UNO, DOS, SEIS, CERO, GUION, CERO, CERO, CERO, CUATRO, ACHE, y FATIMA DEL SOCORRO MEJIA DIAZ, Abogado y Notario Público, se identifica con Cédula de Identidad Número (362-030365-0000T) TRES, SEIS, DOS, GUION, CERO, TRES, CERO, TRES, SEIS, CINCO, GUION, CERO, CERO, CERO, CERO, TE, ambos mayores de edad, casados y del domicilio de Masaya.- Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes quienes a mi juicio tienen la capacidad civil, legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para el otorgamiento del presente

acto, en el que comparecen en su propio nombre y representación. En este estado hablan conjuntamente los comparecientes señores: MANUEL SALVADOR MIRANDA ESPAÑA y FATIMA DEL SOCORRO MEJIA DIAZ y dicen: U N I C A: Que por medio del presente Instrumento Público otorgan PODER ESPECIAL suficiente, como en derecho corresponde a la señora: SARY DEL CARMEN MEJIA DIAZ, quien es mayor de edad, Secretaria, casada, con Cédula de Identidad Número: (001-060863-0043M) CERO, CERO, UNO, GUION, CERO, SEIS, CERO, OCHO, SEIS, TRES, GUION, CERO, CERO, CUATRO, TRES, EME, para que los represente como si fueran ellos mismos, en todo lo concerniente a realizar cualquier tipo de transacción ante las Oficinas e: LA DIRECCION GENERAL DE MIGRACION Y EXTRANJERIA y cualquier otra Institución sea Estatal, Pública o Privada, donde sea necesario su presencia, para que pueda realizar transacciones para que se le otorgue VISA DE SALIDA a su menor hijo: WILLIAM ISMAEL MIRANDA MEJIA, quien nació el día (17/11/1986) DIECISIETE DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS, que según CERTIFICADO DE PARTIDA DE NACIMIENTO que doy fe de tener a la vista se encuentra debidamente Inscrita, bajo los siguientes datos PARTIDA NUMERO: (20) VEINTE; TOMO: (0220) CERO, DOSCIENTOS VEINTE; FOLIO: (10) DIEZ, del Libro de Nacimientos que llevó la

Oficina del Registro del Estado Civil de las Personas del Municipio de Masaya, en el año (1987) MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE. Por lo que les otorgan el Mandato de recibir y Entregar: documentos, cheque, dinero en efectivo, especies, que sean necesario en las diferentes gestiones que realice; Firmar documentos en su nombre y Realizar gestiones para que su hijo WILLIAM ISMAEL MIRANDA MEJIA pueda viajar a la nación de los Estados Unidos de Norteamérica y realizar cualquier gestión que según la naturaleza se encuentren virtualmente comprendidos en él, o como consecuencia necesaria del presente mandato.- Así se expresaron los compareciente, bien instruidos por mi la Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renuncia y estipulaciones implícitas y explícitas. Doy fe de haber tenido a la vista el CERTIFICADO DE NACIMIENTO de: WILLIAM ISMAEL MIRANDA MEJIA, y las CEDULAS DE IDENTIDAD de los comparecientes. Y leída que fue íntegramente por mi la Notario, la presente a los comparecientes, estos la encontraron conforme, aprueban, ratifican y firman junto conmigo la Notario, que doy fe de todo lo relacionado.- (F) Ilegible (MANUEL SALVADOR MIRANDA ESPAÑA).- (F): Ilegible (FATIMA DEL SOCORRO MEJIA DIAZ).- (F): Xiomara T. Sánchez A.- -----

ASI PASO ANTE MI: Del Frente del FOLIO
Número CUARENTA al Reverso del FOLIO
CUARENTA, de mi PROTOCOLO NUMERO
CUATRO, que llevo en el presente año y a solicitud
de los señores: MANUEL SALVADOR MIRANDA
ESPAÑA y FATIMA DEL SOCORRO MEJIA DIAZ,
libro este PRIMER TESTOMONIO compuesto de
una hoja útil de papel sellado de ley, el que
firmo, rubrico y sello, a la una treinta minutos de
la tarde del día Seis de Mayo del año dos mil tres,
en la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya

CESACIÓN DE COMUNIDAD

ESCRITURA NUMERO DIECISIETE.- CESACION DE COMUNIDAD.-

En la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya, a las ocho y
doce minutos de la mañana del día dieciocho de Octubre del año dos
mil tres: ANTE MI: PENELOPE ANA MORENO CRUZ mayor de
edad, casada, Abogado y Notario Público de la República de
Nicaragua, con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizada
para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, durante
un quinquenio que expira el día treinta de Noviembre del año dos mil

dos. Comparecen los señores: ANDRES ADOLFO CONDE GARCIA, mayor de edad, casado, mecánico; JUANA ISABEL CONDE GARCIA, mayor de edad, soltera, Maestra y MARIBEL DEL CARMEN CONDE GARCIA, mayor de edad, soltera, ama de casa, todos de este domicilio. De mi conocimiento personal, que a mi juicio tienen la capacidad civil, legal, necesaria para obligarse y contratar accionando en sus propios nombres y representación, conjuntamente expresan: PRIMERA: (RELACION DE DOMINIO) Que son propietarios en comunidad de una finca ubicada en el lugar de su domicilio, en la ciudad de Nindirí, del cementerio tres y media cuadra al norte, compuesta de un AREA: UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1,292.69 M2) comprendida dentro de los siguientes medidas y linderos: NORTE: (31.85 m) Treinta y uno punto ochenta y cinco metros, con Luís González; SUR: (32 m) Treinta y dos metros, con calle de por medio, Santiago Juárez; ESTE: (40.24 m) Cuarenta punto veinticuatro metros, con Dominga Pavón; OESTE: (40.80 m) Cuarenta punto ochenta metros, con Mario Barbosa y Vilma Gómez y que se encuentra debidamente Inscrita bajo los siguientes datos: FINCA N°: (19.046) Diecinueve mil cuarenta y seis; ASIENTO: (5º) Quinto; FOLIO: (138 y 139) Ciento treinta y ocho y Ciento treinta y nueve; TOMO: (XXXIII) Treinta y tres, del Libro de Propiedades, Sección de

Derechos Reales, del Registro Público de Masaya. Siguen exponiendo los comparecientes y dicen: SEGUNDA: (CESACION DE COMUNIDAD) Que no deseando seguir o permanecer en comunidad, por medio de la presente Escritura Pública convienen todos de común acuerdo adjudicarse la parte que les corresponde de la propiedad de la siguiente manera: LOTE "A": AREA: (585.66 M2) QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y linderos: NORTE: (21.20 m) Veintiuno punto veinte metros con Luís González; SUR: (10.60 m) Diez punto sesenta metros, con Calle de por medio, Santiago Juárez; ESTE: (25.04 m) Veinticinco punto cero cuatro metros, con Maribel Conde García y (15.08 m) Quince ochenta metros, Juana Conde García; OESTE: (40.80 m) Cuarenta punto ochenta metros, con Calle de por medio Mario Barbosa y Vilma Gómez, LOTE ASIGNADO A: ANDRES ADOLFO CONDE GARCIA.- LOTE "B", AREA: (264.41 M2) DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y linderos: NORTE: (10.60 m) Diez punto sesenta metros, con Lote asignado a Adolfo Conde García; SUR: (10.60 m) Diez punto sesenta metros, con Calle de por medio, Santiago Juárez; ESTE: (24.86 m) Veinticuatro punto ochenta y seis, con Lote asignado a Juana Isabel Conde García; OESTE: (25.40 m) Veinticinco punto

cuarenta metros, con Lote asignado a Andrés Conde García, LOTE ASIGNADO A MARIBEL DEL CARMEN CONDE GARCIA.- LOTE "C": AREA: (442.53 M2) CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS, con las siguientes medidas y linderos: NORTE: (10.65 m) Diez punto sesenta y cinco metros, con Luís González; SUR: (10.80 m) Diez punto ochenta metros, con Calle de por medio, Santiago Juárez; ESTE: (40.24 m) Cuarenta punto veinticuatro metros, con Dominga Pavón; OESTE: (39.12 m) Treinta y nueve punto doce metros, con Lote asignado a Maribel del Carmen Conde García y Andrés Adolfo Conde García. LOTE ASIGNADO A JUANA ISABEL CONDE GARCIA. Que esta repartición se hizo el respectivo Plano topográfico.- Continúan expresando los comparecientes y dicen: TERCERA: Que valoran esta adjudicación en (C\$ 5,000.00) CINCO MIL CORDOBAS NETOS, moneda de curso legal. Quedando de esta forma cancelados y distribuida la finca a cada uno de acuerdo a su respectivo criterio y decisión, dando por cancelado cualquier derecho que tuvieran los señores: ANDRES ADOLFO, JUANA ISABEL y MARIBEL DEL CARMEN CONDE GARCIA, en dicha propiedad.- Siguen manifestando los comparecientes y dicen: CUARTA: (ACEPTACION): Que aceptan por medio de la presente Escritura Pública, la adjudicación que hacen y se dan por separados de la comunidad que

tenían en la propiedad.- Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mi la Notario, acerca del objeto, valor alcances y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas y las que en concreto hacen.- Así como de su Inscripción en el Registro competente.- Doy fe de haber tenido a la vista la Escritura que acredita el Dominio de los comparecientes señores: ANDRES ADOLFO, JUANA ISABEL y MARIBEL DEL CARMEN CONDE GARCIA,, no tuve a la vista las boletas de pago de impuesto por considerar las partes de urgencia este acto, por lo que me exoneran de ésta obligación, pero que exigiré e insertaré en los testimonios que de la presente libre. Y leída que fue íntegramente a los comparecientes por mi la Notario, estos la encontraron conforme, aprueban, ratifican y firman, junto con la suscrita Notario, que doy fe de todo lo relacionado.- ENTRELINEADO: RELACION DE DOMINIO/ CESACION DE COMUNIDAD/ V A L E.- SOBREBORRADO: V A L E.- (F): Andrés Conde G.- (F):Maribel Conde García.- (F): J. Conde G- (F): Penélope A. Moreno C..-----

ASI PASO ANTE MI: Del Reverso del FOLIO Número CIENTO CATORCE, al Frente del FOLIO Número CIENTO DIECISEIS, de mi PROTOCOLO Número CUATRO, que llevé en ese año y a solicitud de la señora: JUANA ISABEL CONDE GARCIA, libro SEGUNDA COPIA DE TESTIMONIO, por manifestar la señora: JUANA ISABEL CONDE GARCIA que se le perdió, compuesta de dos hojas útiles de papel sellado de Ley, las que firmo, rubrico y sello, a las cuatro de la tarde del día dieciocho de Octubre del año dos mil tres, en la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya.

COMPRAVENTA DE SEMOVIENTE

ESCRITURA NUMERO DIECIOCHO. COMPRA DE VENTA DE SEMOVIENTE.- En la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya, a las diez de la mañana, del día veintidós de Marzo del año dos mil ocho: ANTE MI: CINTHIA VANESA SALAZAR MAYORGA, mayor de edad, casada, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizada para cartular por la EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, durante un quinquenio que expira el día treinta de

Noviembre del año dos mil siete. Comparecen los señores: LUISA FRANCISCA TORREZ LATINO, mayor de edad, soltera, ama de casa, de este domicilio, se identifica con Cédula de Identidad Nª: (401-101061-0008N) CUATRO, CERO, UNO, GUION, UNO, CERO, UNO, CERO SEIS, UNO, GUION, CERO, CERO, CERO, OCHO, ENE y NESTOR ALFONSO D'TRINIDAD BARBOZA, mayor de edad, soltero, Administrador de Empresa, del domicilio de Cofradía, Nindirí, con Cédula de Identidad Nª: (402-250970-0001Y) CUATRO, CERO, DOS, GUION, DOS, CINCO, CERO, NUEVE, SIETE, CERO, GUION, CERO, CERO, CERO, UNO, YE.- Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes y que a mi juicio tienen la plena capacidad civil, legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar el presente acto, en el que comparece la señora: LUISA FRANCISCA TORREZ LATINO, en su propio nombre y representación y el señor NESTOR ALFONSO D'TRINIDAD BARBOZA, en calidad de Gerente y en representación del PROGRAMA DE DESARROLLO DE AREA (P.D.A) NINDIRI, VISION MUNDIAL. En este estado habla la primer compareciente señora: LUISA FRANCISCA TORREZ LATINO y dice: PRIMERA: (RELACION DE DOMINIO): Que es dueña en dominio y posesión de un SEMOVIENTE, que corresponde a las siguientes características: CABALLO; CRIOLLO; RAZA: CRUZADA CON PERUANO; COLOR:

ROCIO OSCURO; EDAD: TRES AÑOS; SEÑA PARTICULAR: NINGUNA; SIN HERRAR- Sigue exponiendo el señor: LUISA FRANCISCA TORREZ LATINO y dice: SEGUNDA: (VENTA) Que le VENDE la YEGUA descrita en la cláusula Primera, al PROGRAMA DE DESARROLLO DE AREA (P.D.A) NINDIRI VISION MUNDIAL, representada por el señor: NESTOR ALFONSO D'TRINIDAD BARBOZA en la cantidad de (C\$ 4,500.00) CUATRO MIL QUINIENTOS CORDOBAS NETOS, moneda de curso legal, que manifiesta haber recibido a su entera satisfacción de su comprador en esos momentos, en consecuencia VENDE, CEDE Y TRASPASA el DOMINIO Y POSESION del CABALLO, en perfectas condiciones de salud, Libre de gravamen, obligándose al saneamiento y evicción en los casos señalados por la Ley. Por su parte el segundo compareciente señor: NESTOR ALFONSO D'TRINIDAD BARBOZA, dice TERCERA: (ACEPTACION) Que en el carácter en que comparece ACEPTA la VENTA del CABALLO a nombre de su representada: PROGRAMA DE DESARROLLO DE AREA (P.D.A) NINDIRI VISION MUNDIA, en los términos anteriormente relacionados y expresados en el presente documento por la señora: LUISA FRANCISCA TORREZ LATINO, que recibe a su entera satisfacción. Doy fe de haber tenido a la vista las Cédula de Identidad de los comparecientes.- Así se expresaron los comparecientes, bien

instruidos por mi la Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leído íntegramente el presente documento a los comparecientes, lo encontraron conforme, lo aprueban sin hacerle ninguna modificación, ratifican y firman junto conmigo la Notario, que doy fe de todo lo relacionado.- (F): Andrés Conde G.- (F): Luisa Torres L.- (F): Ilegible (NESTOR ALFONSO D'TRINIDAD BARBOZA) - (F): Cintia V. Salazar M.-

ASI PASO ANTE MI: Del Reverso del FOLIO Número DIECINUEVE, al Frente del FOLIO Número VEINTE, de mi PROTOCOLO Número NUEVE, que llevé en ese año y a solicitud del señor: NESTOR ALFONSO D'TRINIDAD BARBOZA, libro PRIMER TESTIMONIO, compuesta de una hoja útil de papel sellado de Ley, la que firmo, rubrico y sello, a las cuatro de la tarde del día veintidós de Marzo del año dos mil ocho, en la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya.

CONVENIO DE PROMOCION DE VENTA

ESCRITURA NÚMERO DIECINUEVE.- CONVENIO DE PROMOCION DE VENTA DE BIEN INMUEBLE.- En la ciudad de

Nindirí, departamento de Masaya, a las dos y treinta minutos de la tarde del día veintiuno de Mayo, del año dos mil ocho. ANTE MI: LORENA DE LOS ANGELES PEREZ CAMACHO, mayor de edad, casada, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizada para cartular por la EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA durante un quinquenio que expira el día treinta de Noviembre del año dos mil siete. Comparecen los señores: RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN, soltero, Abogado y Notario Público, del domicilio de Managua, de tránsito por esta ciudad. se identifica con Cédula de Identidad Número: (364-250556-0000W) TRES, SEIS, CUATRO, GUION, DOS, CINCO, CERO, CINCO, CINCO, SEIS, GUION, CERO, CERO, CERO, CERO, DOBLE BE , JULIO ISAAC MENDOZA, casado, Ingeniero Infiere en Electrónica, del domicilio de Managua, de tránsito por esta ciudad, se identifica con Cédula de Identidad Número: (001-120463-0000C)CERO, CERO, UNO, GUION, UNO, DOS, CERO, CUATRO. SEIS, TRES, GUION, CERO, CERO, CERO, CERO, CE y HUMBERTO RAMON CASTILLO GOMEZ, casado, comerciante, del domicilio de Estelí, departamento de Estelí, de tránsito por esta ciudad, todos mayores de edad. Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes quienes a mi juicio tienen la capacidad civil, legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para el

otorgamiento de este acto, en el que actúan el señor: RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN, en su propio nombre y representación, el señor: JULIO ISAAC MENDOZA, en nombre, representación y en calidad de Apoderado General de La Sociedad MENDOZA NOGUERA COMPAÑÍA LIMITADA, constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua y que lo acredita con Escritura Pública Número (6) Seis, celebrada a las ocho y treinta minutos de la mañana del día diecisiete de Enero de año dos mil dos, ante los oficios de la notario Martha Argentina López Dolmus, Inscrita bajo los siguientes datos: ASIENTO: NUMERO: 270754; PAGINA: 120; TOMO:6 del Diario e Inscrita con el NUMERO: (23,521-B5; PAGINA 385/389; TOMO: 834-B5; LIBRO SEGUNDO DE SOCIEDADES del Registro Público e Inscrita con el NUMERO: 33843; PAGINA: 210/211; TOMO: 147, del Libro de Personas del Registro Público del Departamento de Managua, que me presenta y que doy fe de tener a la vista, y el señor HUMBERTO RAMON CASTILLO GOMEZ, en calidad de corredor de La Sociedad MENDOZA NOGUERA COMPAÑÍA LIMITADA. En este estado habla el señor: RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN y dice: PRIMERA: (RELACION DE DOMINIO): Que es dueño en dominio y posesión de una finca rústica, ubicada en la Región Autónoma del Atlántico Norte, (RAAN), en la Comarca del Pía de Abajo, con un AREA: (5,000

Manzanas) CINCO MIL MANZANAS, debidamente inscrito bajo el Número: ASIENTO: (1 º) Primero; FOLIO: (285) Doscientos ochenta y cinco; TOMO : (002) Cero, cero, Dos, Del Libro de Propiedades, Sección de Derechos Reales del Registro Público de Puerto Cabeza, Región Autónoma del Atlántico Norte.- Sigue exponiendo el señor: RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN y dice: SEGUNDA: Que por medio de la presente Escritura Pública, realiza CONVENIO DE PROMOCION DE VENTA de su bien Inmueble descrito y pormenorizado en la cláusula anterior, con La Sociedad MENDOZA NOGUERA COMPAÑÍA LIMITADA, representada por el señor: JULIO ISAAC MENDOZA, para que le promocioe la venta de dicha propiedad, con un precio de (US\$ 250.00) DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES AMERICANOS, por manzana, para un monto total de (US\$ 1,250,000.00) UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES.- Sigue exponiendo el señor: RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN y dice TERCERA: Que su persona será la única que podrá realizar negociación en cuanto a la forma de pago y precio definitivo de venta, que La Sociedad MENDOZA NOGUERA COMPAÑÍA LIMITADA, representada por el señor: JULIO ISAAC MENDOZA, realizará diligencias de mercado, promoción de venta y cualquier otra actividad relacionada a la venta del bien inmueble, donde todo gasto será a costa del promotor. Que La Sociedad MENDOZA NOGUERA

COMPAÑÍA LIMITADA, en el momento de tener representada un potencial comprador comunicará al señor: RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN, para que este realice la respectiva negociación y los términos de venta del inmueble.- Sigue exponiendo el señor: RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN y dice: CUARTA: Que La Sociedad MENDOZA NOGUERA COMPAÑÍA LIMITADA, representada por el señor: JULIO ISAAC MENDOZA, obtendrá por la promoción de venta un (5%) CINCO POR CIENTO sobre el valor total de venta de la propiedad objeto de este contrato.- Sigue exponiendo el señor: RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN y dice QUINTA: Este contrato tendrá vigencia por un período de SEIS MESES, contados a partir de la firma de la presente Escritura.- Por su parte los señores: JULIO ISAAC MENDOZA y HUMBERTO RAMON CASTILLO GOMEZ, en el carácter en que comparecen dicen: SEXTA: (ACEPTACION) Que ACEPTAN el CONVENIO DE PROMOCION DE VENTA DEL BIEN INMUEBLE objeto del presente Contrato, que les hace el señor RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN, en los términos anteriormente expresados y relacionados.- Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mi la Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Doy fe de

haber tenido a la vista la Escritura que acredita el dominio del señor RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN, Escritura de Constitución de la Sociedad y las Cédulas de Identidad de los comparecientes. Y leída que fue la presente íntegramente por mí la Notario, a los comparecientes, la encontraron conforme, aprueban, ratifican y firman, conmigo la Notario, que doy fe de todo lo relacionado. (F): Ilegible (RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN).- (F): Ilegible (JULIO ISAAC MENDOZA).- (F): Ilegible (HUMBERTO RAMON CASTILLO GOMEZ) - (F): Lorena A. Pérez C.-----

ASI PASO ANTE MI: Del Reverso del FOLIO Número TREINTA Y UNO, al Frente del FOLIO Número, CUARENTA de mi PROTOCOLO Número NUEVE, que llevo en este año y a solicitud de los señores: RIGOBERTO JARQUIN JARQUIN , JULIO ISAAC MENDOZA y HUMBERTO RAMON CASTILLO GOMEZ, libro PRIMER TESTIMONIO, compuesta de una hoja útil de papel sellado de Ley, la que firmo, rubrico y sello, a las tres de la tarde del día veintiuno de Mayo, del año dos mil ocho, en la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya.

COMPRAVENTA DE INMUEBLE

ESCRITURA NUMERO VEINTE.- COMPRA VENTA

VENTA DEL RESTO DE UN BIEN INMUEBLE.- En la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya, a las tres y cuarenta minutos de la tarde del día veintitrés de Mayo, del año dos mil ocho: ANTE MI : SUSANA CAMILA OSUNA MATAMOROS , mayor de edad, casada, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizada para cartular por la EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, durante un quinquenio que expira el día treinta de Noviembre del año dos mil siete. Comparecen las señoras: FAUTINA DEL ROSARIO NAVARRO, se identifica con Cédula de Identidad Número: (448-160650-0000T) CUATRO, CUATRO, OCHO, GUION, UNO, SEIS, CERO, SEIS, CINCO, CERO, GUION, CERO, CERO, CERO, CERO, TE y MARIANA DEL CARMEN DUARTE, se identifica con Cédula de Identidad Número: (401-251034-0001K) CUATRO, CERO, UNO, GUION, DOS, CINCO, UNO, CERO, TRES, CUATRO, GUION, CERO, CERO, CERO, UNO, KA, ambas mayores de edad, casadas, amas de casa y del domicilio de Masaya.- Doy fe de conocer personalmente a las comparecientes, quienes a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar y en especial

para ejecutar este acto, en el que comparecen en sus propios nombres y representación. En este estado habla la primer compareciente señora FAUTINA DEL ROSARIO NAVARRO, y dice: PRIMERA: (RELACION DE DOMINIO): Que es dueña en dominio y posesión de un Inmueble ubicado en la ciudad de Masaya, que de acuerdo a las funciones conferidas por la Ley Número (86) Ochenta y seis vigente publicada en la Gaceta Diario Oficial y bajo el Decreto N°. 923 LEY DE TITULACION DE LOTES DE REPARTOS INTERVENIDOS al entonces Alcalde Municipal de Masaya, Sebastian Putoy Zuniga, adquirió el Veinticinco de Junio de mil novecientos noventa y uno, el dominio y posesión sobre el Lote N°: (01) UNO, en el Reparto Elio Cuarezma, con las siguientes medidas y linderos: AREA: (325.42M2) TRECIENTOS VEINTICINCO PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: (16.18 m) Dieciséis punto dieciocho metros, con María Félix Toledo Álvarez; SUR: (16.28 m) Dieciséis punto veintiocho metros, Colegio Cristóbal Rugama; ESTE: (15.50 m) Quince punto cincuenta metros, Predio Baldío; OESTE: (15.90 m) Quince punto noventa metros, con calle de por medio, LOTE que se le hizo desmembración y quedó un AREA DE : (172.82 M2) CIENTO SETENTIDOS PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS propiedad que se encuentra debidamente Inscrita bajo los siguientes

datos: FINCA: (58,811) Cincuenta y ocho mil ochocientos once; ASIENTO: (1º) Primero; FOLIO: (28) Veintiocho; TOMO: (CCCLXXVII) Trescientos setenta y siete, del Libro de Propiedades, Sección de Derechos Reales del Registro Público de Masaya.- Sigue exponiendo la señora FAUTINA DEL ROSARIO NAVARRO, y dice: SEGUNDA: (VENTA TOTAL DEL RESTO): Que el resto de la propiedad la VENDE por el precio de (C\$10,000.00) DIEZ MIL CORDOBAS NETOS, moneda de curso legal, VENDE a la señora MARIANA DEL CARMEN DUARTE, el LOTE DE TERRENO, descrito y deslindado en la cláusula anterior de la presente Escritura Pública con todo lo que contiene dentro y le fuere anexo, libre de gravamen, obligándose al saneamiento y evicción en los casos establecidos por la ley.- Por su parte la segunda compareciente señora: MARIANA DEL CARMEN DUARTE, dice: TERCERA: (ACEPTACION); Que en los términos anteriormente relacionados y expresados ACEPTA la VENTA que le hace la señora: FAUTINA DEL ROSARIO NAVARRO.- Así se expresaron las comparecientes, bien instruidas por mi, la Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contienen y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas, así como de su inscripción en el Registro Público competente. Doy fe de haber tenido a la vista los siguientes

documentos: Escritura Pública, que acredita el dominio de la señora: FAUTINA DEL ROSARIO NAVARRO y las Cédula de Identidad de las comparecientes.- Y leída que fue por mi la Notario, integramente la presente Escritura a las comparecientes, estas la encontraron conforme, aprueban, ratifican y firman, junto conmigo la Notario, que doy fe de todo lo relacionado.- (F): F. R. Navarro.- (F): Mariana Duarte.- (F): Susan C. Osuna M..-----

ASI PASO ANTE MI: Del Frente del FOLIO Número CINCUENTA Y TRES al Reverso del FOLIO CINCUENTA Y TRES de mi PROTOCOLO NUMERO NUEVE, que llevo en el presente año, y a solicitud de la señora: MARIANA DEL CARMEN DUARTE, libro este PRIMER TESTIMONIO, compuesto de una hoja útil de papel sellado de ley, que firmo, rubrico y sello, a las tres y cuarenta minutos de la tarde del día veintitrés de Mayo, del año dos mil ocho, en la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya.-

CV INMUEBLE

ESCRITURA NUMERO VEINTIUNA.- COMPRA VENTA

VENTA DEL RESTO DE UN BIEN INMUEBLE.- En la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya, a las tres y cuarenta minutos de la tarde del día dieciséis de Junio del año dos mil tres: ANTE MI: MARIBEL MARIA AGUIRRE SOTO, mayor de edad, casada, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizada para cartular por la EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, durante un quinquenio que expira el día treinta de Noviembre del año dos mil siete. Comparecen las señoras: FAUTINA DEL ROSARIO NAVARRO, se identifica con Cédula de Identidad Número: (448-160650-0000T) CUATRO, CUATRO, OCHO, GUION, UNO, SEIS, CERO, SEIS, CINCO, CERO, GUION, CERO, CERO, CERO, CERO, TE y MARIANA DEL CARMEN DUARTE, se identifica con Cédula de Identidad Número: (401-251034-0001K) CUATRO, CERO, UNO, GUION, DOS, CINCO, UNO, CERO, TRES, CUATRO, GUION, CERO, CERO, CERO, UNO, KA, ambas mayores de edad, casadas, amas de casa y del domicilio de Masaya.- Doy fe de conocer personalmente a las comparecientes, quienes a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar este acto, en el que comparecen en sus propios

nombres y representación. En este estado habla la primer compareciente señora FAUTINA DEL ROSARIO NAVARRO, y dice:

PRIMERA: (RELACION DE DOMINIO): Que es dueña en dominio y posesión de un Inmueble ubicado en la ciudad de Masaya, que de acuerdo a las funciones conferidas por la Ley Número (86) Ochenta y seis vigente publicada en la Gaceta Diario Oficial y bajo el Decreto N°. 923 LEY DE TITULACION DE LOTES DE REPARTOS INTERVENIDOS al entonces Alcalde Municipal de Masaya, Sebastian Putoy Zuniga, adquirió el Veinticinco de Junio de mil novecientos noventa y uno, el dominio y posesión sobre el Lote N°: (01) UNO, en el Reparto Elio Cuarezma, con las siguientes medidas y linderos: AREA: (325.42M2) TRECIENTOS VEINTICINCO PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS, comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: (16.18 m) Dieciséis punto dieciocho metros, con María Félix Toledo Álvarez; SUR: (16.28 m) Dieciséis punto veintiocho metros, Colegio Cristóbal Rugama; ESTE: (15.50 m) Quince punto cincuenta metros, Predio Baldío; OESTE: (15.90 m) Quince punto noventa metros, con calle de por medio, LOTE que se le hizo desmembración y quedó un AREA DE : (172.82 M2) CIENTO SETENTIDOS PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS propiedad que se encuentra debidamente Inscrita bajo los siguientes datos: FINCA: (58,811) Cincuenta y ocho mil ochocientos once;

ASIENTO: (1º) Primero; FOLIO: (28) Veintiocho; TOMO: (CCCLXXVII) Trescientos setenta y siete, del Libro de Propiedades, Sección de Derechos Reales del Registro Público de Masaya.- Sigue exponiendo la señora FAUTINA DEL ROSARIO NAVARRO, y dice: SEGUNDA: (VENTA TOTAL DEL RESTO): Que el resto de la propiedad la VENDE por el precio de (C\$10,000.00) DIEZ MIL CORDOBAS NETOS, moneda de curso legal, VENDE a la señora MARIANA DEL CARMEN DUARTE, el LOTE DE TERRENO, descrito y deslindado en la cláusula anterior de la presente Escritura Pública con todo lo que contiene dentro y le fuere anexo, libre de gravamen, obligándose al saneamiento y evicción en los casos establecidos por la ley.- Por su parte la segunda compareciente señora: MARIANA DEL CARMEN DUARTE, dice: TERCERA: (ACEPTACION); Que en los términos anteriormente relacionados y expresados ACEPTA la VENTA que le hace la señora: FAUTINA DEL ROSARIO NAVARRO.- Así se expresaron las comparecientes, bien instruidas por mi, la Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contienen y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas, así como de su inscripción en el Registro Público competente. Doy fe de haber tenido a la vista los siguientes documentos: Escritura Pública, que acredita el dominio de la señora:

FAUTINA DEL ROSARIO NAVARRO y las Cédula de Identidad de las comparecientes.- Y leída que fue por mi la Notario, integramente la presente Escritura a las comparecientes, estas la encontraron conforme, aprueban, ratifican y firman, junto conmigo la Notario, que doy fe de todo lo relacionado.- (F): F. R. Navarro.- (F): Mariana Duarte.- (F): Maribel M. Aguirre S..-----

ASI PASO ANTE MI: Del Frente del FOLIO Número CINCUENTA Y TRES al Reverso del FOLIO CINCUENTA Y TRES de mi PROTOCOLO NUMERO CUATRO, que llevo en el presente año, y a solicitud de la señora: MARIANA DEL CARMEN DUARTE, libro este PRIMER TESTIMONIO, compuesto de una hoja útil de papel sellado de ley, que firmo, rubrico y sello, a las cinco y veinte minutos de la tarde del día dieciséis de Junio del año dos mil tres, en la ciudad de Nindirí, departamento de Masaya.-

DECLARACION DE SOLTERÍA

ESCRITURA NUMERO VEINTIDOS. DECLARACION NOTARIAL DE SOLTERIA.-

En la ciudad de Nindirí departamento de Masaya, a las nueve y veinte minutos de la mañana del día veintiséis de Agosto del año año dos mil cinco: ANTE MI : EVELYN REBECA BLANDON LUASIGA, mayor de edad, casada, Abogado y Notario Público de la Republica de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizada para cartular por la EXCELENTISIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, durante un quinquenio que expira el día treinta de Noviembre del año dos mil siete. Comparecen los señores: ELIZABETH DEL CARMEN AGUILERA ALEMAN, ama de casa, del domicilio de la Comarca Los Venegas, Barrio La Olla, Nindirí, departamento de Masaya, .se identifica con Solicitud de Cédula de Identidad Número: (036043786) CERO, TRES, SEIS, CERO, CUATRO, TRES, SIETE, OCHO, SEIS; NOEL HUMBERTO MORAN SUAREZ, operario, del domicilio de la Comarca de Veracruz, Nindirí, departamento de Masaya se identifica con Cédula de Identidad Número:(081-030973-0004G) CERO, OCHO, UNO, GUION, CERO, TRES, CERO, NUEVE, SIETE, TRES, GUION, CERO, CERO, CERO, CUATRO, GE, y JAVIERA MARLON AGUIARRE RIVAS, ama de casa, del domicilio de la Comarca Los Venegas, Barrio La Olla, Nindirí, departamento de Masaya, se identifica con Cédula de

Identidad Número: (001-101079-0085S) CERO, CERO, UNO, GUION, CERO, UNO, CERO, CINCO, CINCO, CINCO, GUION, CERO, CERO, CERO, DOS, E, todos mayores de edad y de este domicilio. Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes, quienes a mi juicio tienen la capacidad civil, legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar el presente acto, en el que comparecen en sus propios nombres y representación. En este estado habla la primer compareciente JULIA LOPEZ MENDEZ y dice: UNICA: (DECLARACION NOTARIAL) : Que bajo las penas de falso testimonio DECLARA decir verdad y dice: Que nunca ha contraído Matrimonio Civil en todo el territorio de Nicaragua, ni en ninguna parte del mundo, por lo que es completamente soltera. Por su parte los señores: DONALDO DE JESUS HUETE VALVERDE y ELSA FRANCISCA MENA GAITAN, manifiestan conjuntamente que conocen personalmente a la señora: JULIA LOPEZ MENDEZ, quien es mayor de edad, soltera, ama de casa, originaria y residente en Nindirí, departamento de Masaya, de nacionalidad Nicaragüense, que por vivir en la misma comunidad y conocerla desde hace mjs de veinte años les CONSTA y DAN FE, que JULIA LOPEZ MENDEZ, nunca ha contraído matrimonio en ninguna parte del territorio Nicaragüense, por lo que actualmente es SOLTERA. Que por medio de la presente Escritura Pública DAN FE de la soltería de JULIA

LOPEZ MENDEZ - Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí la Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. - Doy fe de haber tenido a la vista la Cédula de Identidad de los comparecientes. Y leída que fue íntegramente por mí la Notario, la presente Escritura a los comparecientes, estos la encontraron conforme, aprueban, ratifican y firman, junto conmigo la Notario, que doy fe de todo lo relacionado. (F): Julia López M.- (F): D. Huete.- (F): Elsa Fca. . Mena. G- (F): Evelyn R. Blandón L.-----

ASI PASO ANTE MI: Al Frente del FOLIO Número CIENTO DOCE al Reverso del FOLIO Número CIENTO DOCE de mi PROTOCOLO Número SIETE que llevo en el presente año y a solicitud de JULIA LOPEZ MENDEZ, libro este PRIMER TESTIMONIO compuesto de una hoja útil de papel sellado de Ley, la que firmo, rubrico y sello a las siete y veinte minutos de la tarde del día quince de Diciembre del año dos mil tres, en la Ciudad de Nindirí, departamento de Masaya.

DESMEMBRACION Y CV

**ESCRITURA NUMERO VEINTITRES. DESMEMBRACION
Y COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE.-** En la
ciudad Nindirí, departamento de Masaya, a las nueve de la del día
veintiuno de Septiembre del año dos mil cuatro: ANTE MI CARLA
VANESA SELVA LUNA mayor de edad, casada, Abogado y Notario
Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad y
debidamente autorizada para cartular por la EXCELENTISIMA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, durante un quinquenio que expira
el día treinta de Noviembre del año dos mil siete. Comparecen los
señores: MARIO JOSE OBANDO CARRANZA, agricultor, con Cédula
de Identidad Número: (401-190952-0002T) CUATRO, CERO, UNO,
GUION, UNO, NUEVE, CERO, NUEVE, CINCO, DOS, GUION,
CERO, CERO, CERO, DOS, TE y GLORIA IRENE PEREZ ZAPATA,
ama de casa, soltera, con Cédula de Identidad Número: (402-061268-
0002Q) CUATRO, CERO, DOS, GUION, CERO, SEIS, UNO, DOS,
SEIS, OCHO, GUION, CERO, CERO, CERO, DOS, Q, ambos
mayores de edad y de este domicilio. Doy fe de conocer
personalmente a los comparecientes, quienes a mi juicio tienen la
capacidad civil, legal necesaria para obligarse y contratar y en
especial para otorgar el presente acto, en el que comparecen en sus
propios nombres y representación. En este estado habla el señor:

MARIO JOSE OBANDO CARRANZA y dice: PRIMERA: (RELACION DE DOMINIO): Que es dueño en dominio y posesión de una finca rústica, como lo demuestra con Escritura Pública Numero (16) Dieciséis, del día diecinueve de Abril del año Mil novecientos noventa y cinco, ante los oficios del Notario Lea María Montes Lagos, que tiene ubicada en Nindirí, departamento de Masaya, Sector el Cocal, del Colegio Tenderí, ochocientos metros al Norte, que corresponde a las siguientes medidas linderos: NORTE : (268.19 m) Doscientos sesenta y ocho punto diecinueve metros, con Domingo Sánchez; SUR: (266.94 m) Doscientos sesenta y seis punto noventa y cuatro metros, Donald Andrés Sevilla; ESTE: (104.31 m) Ciento cuatro punto treinta y un metros, con Guillermo García y Pedro Mercado; OESTE: (105.15 m) Ciento cinco punto quince metros, con Salvador Osorno. Con un AREA: (28,015.96 M2) VEINTAIOCHO MIL QUINCE PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS debidamente Inscrita bajo los siguientes datos : FINCA : (52,421) Cincuenta y dos mil cuatrocientos veintiuno; ASIENTO: (1º) Primero; FOLIO: (157) Ciento cincuenta y siete; TOMO: (CCLXXXVI) Doscientos ochenta y seis, del Libro de Propiedades, Sección de Derechos Reales del Registro Público de Masaya.- Sigue expresando el señor MARIO JOSE OBANDO CARRANZA y dice: SEGUNDA: (DESMEMBRACION): Que de la propiedad descrita y deslindada en la Cláusula primera de la

presente Escritura, DESMEMBRA un LOTE DE TERRENO que tendrá las siguientes medidas y linderos: NORTE: (74.65 m) Setenta y cuatro punto sesenta y cinco metros, con callejón de (3.62 m) Tres punto sesenta y dos metros, con Resto de la propiedad y Carolina Pérez Zapata; de de por medio; SUR: (74.52 m) Setenta y cuatro punto cincuenta y dos metros, con resto de la propiedad; ESTE: (10.08 m) Diez punto cero ocho metros, resto de la propiedad; OESTE: (10.08 m) Diez punto cero ocho metros, con camino comunero de por medio Salvador Osorno. Con un AREA: (751.868 M2) SETECIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, equivalente a (1,066.461 V2) MIL SESENTA Y SEISI PUNTO CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO VARAS CUADRADAS- Sigue exponiendo el señor: MARIO JOSE OBANDO CARRANZA y dice: TERCERA: (VENTA): Que por el precio de (C\$ 5,000.00) CINCO MIL CORDOBAS NETOS, moneda de curso legal, que manifiesta recibir a su entera satisfacción en estos momentos de la señora: GLORIA IRENE PEREZ ZAPATA a quien le VENDE el LOTE de Terreno desmembrado con todo lo que contiene dentro y le fuere anexo, en consecuencia: VENDE, CEDE Y TRASPASA el dominio y posesión de dicho LOTE, libre de gravamen, obligándose al saneamiento y evicción en los casos establecidos por la Ley.- Por su parte la

segunda compareciente señora :GLORIA IRENE PEREZ ZAPATA dice: CUARTA: (ACEPTACION); Que en los términos expresados y relacionados por el señor MARIO JOSE OBANDO CARRANZA, ACEPTA la VENTA del lote de terreno que le hace.- Así se expresaron los comparecientes, bien instruidos por mi, la Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contienen y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Doy fe de haber tenido a la vista la Escritura que acredita el dominio del señor MARIO JOSE OBANDO CARRANZA, y las Cédulas de Identidad de los comparecientes, no tuve a la vista las boletas de pago de impuestos, ni la Solvencia Municipal, por considerar las partes de urgencia este acto, por lo que me exoneran de esta obligación, pero que exigiré e insertaré en el Testimonio que de la presente libre. Y leída que fue por mi la Notario, íntegramente la presente Escritura a los comparecientes, estos la encontraron conforme, aprueban, ratifican y firman, junto conmigo la Notario, que doy fe de todo lo relacionado.- SOBREBORRADO: DESMEMBRACION Y COMPRA VENTA DE - V A L E N.- (F) Mario Obando.- (F) Gloria I. Pérez Z.- (F): Carla V. Selva L.-----
----- ASI PASO ANTE ME: Del Frente del FOLIO Número TREINTA Y DOS al Frente del FOLIO Número

TREINTA Y TRES de mi PROTOCOLO Número CINCO, que llevo en el presente año y a solicitud de la señora: GLORIA IRENE PEREZ ZAPATA libro este PRIMER ESTIMONIO compuesto de una hoja útil de papel sellado de Ley, el que firmo, rubrico Sello, a las tres de la tarde del día dos de Agosto del año dos mil cuatro, en la ciudad de Nindirí, Departamento de Masaya.-

ACLARACION DE AREA

ESCRITURA NÚMERO VEINTICUATRO. ACLARACION DE AREA.

En la ciudad de Managua a las seis de la tarde del día tres de agosto del dos mil cinco, ante mí, JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizado para cartular por la excelentísima Corte Suprema de Justicia por un quinquenio que expira el día tres de junio del año dos mil siete comparecen OSCAR ARMANDO LARIOS, ciudadano canadiense identificado con pasaporte número JS cinco tres uno siete tres cinco, conocido como OSCAR LARIOS MORALES, casado comerciante jubilado, del domicilio de London Ontario, Canadá y en tránsito por esta ciudad y JURGEN ROBERTO LARIOS, ciudadano estadounidense, identificado con pasaporte cero tres seis cero cuatro uno ocho, dos seis, casado, médico, mayor de edad, del domicilio de Kansas, Estados Unidos y en tránsito por esta ciudad. Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes y que a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar este acto en el que comparecen en su propio nombre e interés y dicen :**PRIMERA (RELACION DE DOMINIO)**:: Habla don OSCAR LARIOS MORALES y dice Que por medio de la escritura pública número ocho de compraventa de inmueble de las tres de la tarde del días once de febrero del dos mil cinco en los oficios notariales del suscrito Notario

Jorge Alfonso Moreno Chávez ,en su protocolo número nueve le vendió a su hijo JURGEN ROBERTO LARIOS un lote de terreno de su propiedad ubicada en el Barrio San Antonio, cuyo dominio consta en escritura autorizada a las seis y veinte minutos de la tarde del diez de mayo de mil novecientos setenta y uno por el Notario José Ignacio Bendaña Silva, Propiedad inscrita con el numero tres mil novecientos veintinueve (3,929), tomo setenta y cuatro (74), folio ciento ochenta y dos(182), asiento sexto columna de inscripciones, Sección de Derechos reales, Libro de Propiedades del Registro Público de Managua, cuyos linderos eran Oriente Propiedad de doña Francisca Salazar, Occidente: Nicolasa Espinoza, Norte: otra propiedad de la sucesión de don Agustín Cerna, sur: calle central de por medio, propiedad de don Ángel Mayorga: Este: avenida, Oeste: Lote número dos. **SEGUNDA: (ACLARACION DE AREA)**: que en la escritura de venta que le hace de esta propiedad a su hijo JURGEN ROBERTO LARIOS relacionada en la cláusula primera por un error y omisión se puso el área original de veintidós varas de frente por treinta de fondo, pero como luego se hizo una desmembración, que no se razonó en la escritura original por lo que es necesario aclarar que **EL AREA QUE LE VENDE A SU HIJO JURGEN ROBERTO LARIOS en la escritura relacionada en la cláusula primera , ES DE QUINIENTAS UNA VARAS CUADRADAS PUNTO CATORCE (501.14 V2).** **TERCERA (ACEPTACION)** En este acto habla JURGEN ROBERTO LARIOS y

dice que está conforme con esta aclaración de área aceptando los cambios que esta escritura implica con la nueva área de la propiedad comprada. Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí el notario acerca del objeto valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que en envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí el Notario, íntegramente la presente escritura a los comparecientes la encontraron conforme, aprueban ratifican y firman conmigo el Notario que doy fe de todo lo relacionado. (f) Oscar Larios Morales. Juren Larios, Jorge Moreno Ch. Notario. Pasó ante mí al reverso del folio veinticinco y frente del veintiséis de mi protocolo número nueve que llevo en el corriente año y a solicitud de don OSCAR LARIOS MORALES libro este primer testimonio en un folio útil que firmo rubrico y sello en Managua a las seis y treinta de la tarde del tres de agosto del dos mil cinco.

CERTIFICADO DE MATRIMONIO

ACTA NUMERO VEINTICINCO.

Managua, Sábado

nueve de junio de 2007.

SEÑOR REGISTRADOR DEL ESTADO CIVIL:

Para su debida inscripción, informo a Usted que en la Ciudad de Managua , a las Cuatro de la tarde (04:00 P.M) del día Sábado Veintiocho (28) de Octubre del año 2006, ante los Oficios del infrascrito se unieron en:

MATRIMONIO CIVIL:

FELIX MANUEL DUARTE ZAMORA, de Veintitrés (23) años de edad, soltero, de oficio Técnico Aduanero, de este domicilio, Cédula de Identidad 001-031282-0037 W, con **CANDIDA ROSA ZAMORA ROJAS**, de Veintiún (21) años de edad, soltera, de oficio Estudiante, de este domicilio, Cédula de Identidad 001-010185-0027 T.-

Presenciaron el ACTO MATRIMONIAL como TESTIGOS:

RODRIGO JOSE GARIBO ZAMORA, mayor de edad, casado, de oficio Oficinista, de este domicilio y se Identificó con Cédula Número: 001-110472-0070 C y **VERONICA de los ANGELES FLORES**, mayor de edad, casada, de oficio Ama de casa, de este domicilio y se Identificó con Cédula Número 001-090676-0055 X.-

JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

DATOS COMPLEMENTARIOS DE LOS CONYUGES

VARON:

Nacido en: **Managua**
Departamento de: Managua

República de: Nicaragua **Ciudadanía: Nicaragüense**
Hijo del señor: FELIX DUARTE NOVOA (q.e.p.d) y Señora:
ILEANA de FATIMA ZAMORA HERNANDEZ (q.e.p.d).-

MUJER:

Nacida en: Managua

Departamento de: Managua

República de: Nicaragua

Ciudadanía:

**Nicaragüense Hija del Señor: ROBERTO JOSE PEREZ VARELA y
Señora: BLANCA PIA VARGAS ARGENAL.-**

OBSERVACIONES: -----

--

JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

RECTIFICACION DE PARTIDA

ESCRITURA NUMERO VEINTISEIS. RECTIFICACION DE PARTIDA.

En la ciudad de Managua a las ocho de la mañana del día dos de julio del año dos mil ocho, ante mí JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia por un quinquenio que expira el día tres de junio del año dos mil doce, actuando de conformidad con el artículo dos la ley ciento treinta y nueve “Ley que da mayor utilidad al ejercicio del notariado”, comparece CEDRICK HAFNHER DALLA-TORRES PARRALES, cédula doble cero uno- cero siete once ochenta y uno- doble cero setenta y uno R (001-071181-0071R), casado Diseñador Gráfico, mayor de edad y de este domicilio. Doy fe de conocer personalmente al compareciente y que a mi juicio tiene la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar este acto en el que comparece en su propio nombre e interés y dice: **PRIMERA:** RECTIFICACION DE PARTIDA DE NACIMIENTO. Habla don CEDRICK HAFNHER DALLA-TORRES PARRALES y dice que se encuentra inscrito en Partida de Nacimiento número triple cero ochocientos ocho (000808), tomo veintidós-cero cinco doble cero (XXII-0500), folio cero cuatro cero cuatro (0404) del Libro de Nacimientos del año Mil novecientos ochenta y uno del Registro del Estado Civil de las Personas de Managua, certificación de

partida que insertaré en el testimonio que libre de la presente.

SEGUNDA: Que en dicha partida de nacimiento hay tres errores evidentes, uno en su segundo nombre, otro en su apellido que se constata con la simple lectura de la misma ya que en dicha partida dice en su segundo nombre: HAFNHER y en su apellido dice: DALLA-TORRES, entonces **el segundo nombre correctamente es HAFFNHERR y el apellido correctamente se escribe DALLA TORRE**, es decir que correctamente no lleva ni el guión intermedio ni la “s” final. Errores de escritura o digitación por parte del que inscribió en el libro en su momento, por lo tanto un error involuntario gramatical. El tercer error evidente en la partida es con el nombre del padre que dice: DEDRICK DALLA-TORRES ZAMORA **y debe decir correctamente: CEDRICK DALLA TORRE ZAMORA** Por lo que conforme al artículo segundo de la ley Ciento treinta y nueve “Ley que da mayor utilidad al ejercicio del Notariado”, comparece ante Notario para hacer la rectificación en escritura Pública y solicita al señor Registrador del Estado Civil de las Personas de Managua anote el testimonio de la presente en el libro correspondiente poniendo razón al margen de la partida. Así se expresó el compareciente bien instruido por mí el notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas y de las que en concreto ha

hecho. Y leída que fue por mí el Notario íntegramente la presente escritura al compareciente la encontró conforme, aprueba, ratifica y firma conmigo el notario que doy fe de todo lo relacionado. (f) Hedrick H. Della-Torres P., Jorge Moreno Ch. Notario. Pasó ante mí al reverso del folio catorce y frente del quince de mi protocolo número doce que llevo en el corriente año y a solicitud de CEDRICK H. DALLA-Torres PARRALES libro este primer testimonio en un folio útil que firmo rubrico y sello en Managua a las nueve de la mañana del dos de julio del dos mil ocho.

INSERCIÓN

MODELO NUMERO VEINTISIETE. INSERCIÓN EN TESTIMONIO

INSERCIÓN: CERTIFICADO DE NACIMIENTO: "ALCALDIA DE MANAGUA. Registro del Estado Civil de las Personas de Managua, Certificado de nacimiento número 0935445, valor setenta córdobas. Walter Lenin Ferretti Méndez, Abogado y Registrador del Estado Civil de las personas de Managua certifica: que bajo no. 000808, tomo XXII-0500, folio 0404, del Libro de nacimientos que llevó esta oficina en el año 1981 se encuentra el acta que en sus partes conducentes dice: No. 000808, Nombre: CEDRICK HAFNHER DALLA-TORRES

PARRALES, sexo: Masculino, lugar/fecha Nacimiento: Municipio de Managua, Departamento de Managua, siete de noviembre de mil novecientos ochenta y uno. Fecha de inscripción: Diecinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y uno. Padre: Dedric Dalla-Torres Zamora. Madre: Mariza Rafaela Parrales de Dalla-Torre. Managua, veintisiete de junio del dos mil ocho. Walter Ferretti Registrador, ante Mí: firma ilegible, Secretario. Hay un selo de la Alcaldía de Managua, Registro Civil.” El suscrito Notario Público JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ, autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia por un quinquenio que expira el tres de junio del dos mil doce da fe y certifica que es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado en Managua a los dos días de julio del dos mil ocho.

JORGE ALFONSO MORENO CHAVEZ

NOTARIO PÚBLICO CSJ 4447

RECONOCIMIENTO DE HIJO

ESCRITURA NÚMERO VEINTIOCHO. RECONOCIMIENTO DE HIJO.

En la ciudad de Managua a las ocho de la mañana del día nueve de enero del año dos mil siete. Ante mí JORGE ALFONSO MORENO

CHAVEZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad y debidamente autorizado para cartular por la excelentísima Corte Suprema de Justicia por un quinquenio que expira el día tres de junio del año dos mil siete, comparecen OSCAR ARMANDO LARIOS MORALES, casado, comerciante, cédula número doble cero uno- quince cero cinco veintinueve- triple cero cuatro E (001-150529-0004E) actuando en su propio nombre e interés y su hijo JURGEN ROBERTO LARIOS conocido como en Nicaragua como JUERGENS ROBERTO ROBLETO, casado, identificado con pasaporte de los Estados Unidos de América cero treinta y seis cero cuatro uno ocho dos seis, mayor de edad y del domicilio de Los Ángeles, California y tránsito por esta ciudad, actuando en su propio nombre e interés probando dichos extremos con la certificación de partida de nacimiento, que integra y literalmente insertaré posteriormente. Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes los que a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar este acto en el que comparecen en su propio nombre e interés y dicen: **PRIMERO:** Dice el señor OSCAR ARMANDO LARIOS MORALES que en cumplimiento del artículo doscientos veintidós, quinientos treinta y dos y quinientos treinta y tres del Código Civil acude ante notario para que en escritura pública para **reconocer como en efecto reconoce como a su hijo** de nombre JUERGENS ROBERTO ROBLETO _ para

que pueda gozar de todos los derechos que la ley otorga a esta figura jurídica. Y que hace este reconocimiento a fin de que a su hijo se le reconozca en su vida social, familiar y legal como **JUERGENS ROBERTO LARIOS ROBLETO**. **SEGUNDO**: Por su parte JUERGENS ROBERTO ROBLETO dice que acepta el reconocimiento que le hace su padre, conforme a lo estipulado en el artículo doscientos veintitrés del Código Civil. **INSERCIÓN**: “**ALCALDIA DE MANAGUA. REGISTRO DEL ESTADO CIVIL DE LAS PERSONAS DE MANAGUA**, Certificado de Reposición. Valor cuarenta córdobas, No. siete tres siete cinco cero seis. ERNESTO ALEJANDRO CASTILLO GUERRERO Abogado y Registrador del Estado Civil de las Personas de Managua Certifica que Bajo el no. CINCUENTA, tomo I-OCHO CINCO UNO TRES, folio CERO SIETE TREINTA Y CINCO del Libro de reposiciones que llevó en esta oficina en el año de MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES se encuentra el acta que en sus partes conducentes dice: Nombre JUERGENS ROBERTO ROBLETO. Lugar/fecha /nacimiento: municipio de Managua, departamento de Managua. VIENTE DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO. Fecha de inscripción: diecinueve de febrero de mil novecientos setenta y tres. Madre: EMILIA ROBLETO. Observaciones: ninguna. >Managua doce de diciembre del dos mil seis. Hay un sello. Firma ilegible. Registrador, secretario.” Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí el Notario acerca

del objeto valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas así como de las que en concreto han hecho . Y leída que fue por mí íntegramente la presente escritura a los comparecientes la encontraron conforme, aprueban, ratifican y firman conmigo el Notario que doy fe de todo lo relacionado. (f) OSCAR ARMANDO LARIOS MORALES. JURGEN R LARIOS ROBLETO. Jorge Moreno. Notario Público. Pasó ante mí al reverso del folio uno y frente del dos de mi protocolo número ONCE que llevo en el corriente año y a solicitud del señor OSCAR ARMANDO LARIOS MORALES libro este PRIMER testimonio en un folio útil que firmo rubrico y sello en Managua a las diez de la mañana del día nueve de enero del dos mil siete.

MODELO VEINTINUEVE. SOLICITUD DE INSCRIPCION DE COMERCIANTE.

SEÑOR REGISTRADOR PÚBLICO MERCANTIL DEL DEPARTAMENTO DE MANAGUA, SOY NORMAN MANUEL GARCIA LUJAN, mayor de edad, casado, ingeniero, cédula doble cero uno-veintiocho cero siete setenta y dos- doble cero siete uno K (001-280772-0071K), y de este domicilio, en nombre y representación de **C.L... CONSULTORES SOCIEDAD ANONIMA**, pudiendo abreviarse así: C.L..S.A, sociedad constituida en escritura pública número dos de las nueve de la mañana del seis de febrero del año dos mil tres ante los oficios del Notario JORGE IGNACIO RAMIREZ ZELAYA, sociedad inscrita con el número 24,655-B5, Pág. 94/106, tomo 864-B5 del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil de Managua, e inscrita con el número 33,980, Pág... 157/158, tomo 151 del Libro de Personas del mismo Registro Público Mercantil de Managua, acreditado con con facultades de Apoderado General de Administración, Todo según escritura pública número cuatro, Poder General de Administración, de las once de la mañana del veintitrés de mayo del año dos mil tres en el protocolo del Notario Público Jorge Ignacio Ramírez Zelaya, poder inscrito con el número veinticuatro mil cuatrocientos ochenta y siete, páginas ochenta y ocho a la noventa y dos, tomo doscientos setenta y tres, Libro Tercero de Poderes del Registro Público de Managua, con todo respeto expongo y solicito LA

INSCRIPCION COMO COMERCIANTE. Para que goce de todos los privilegios que la Ley de Comercio les da a los comerciantes. LA SOCIEDAD TIENE POR OBJETO: prestación de servicios de administración y supervisión de construcción, importación y exportación de materiales y equipos de construcción, servicios de consultoría, comercialización de materiales y equipos de construcción y mantenimiento de los mismos, diseños arquitectónicos, decorativos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos, topográficos, mecánica de suelo, impacto ambiental, avalúo de bienes inmuebles, así como auditorías técnicas y financieras de la construcción. Nombre del Establecimiento: C.L. CONSULTORES SOCIEDAD ANONIMA pudiendo abreviarse como C.L.S.A., o simplemente C.L. Domicilio: La sociedad tiene su domicilio en la ciudad de Managua, departamento de Managua pero podrá establecer sucursales, agencias o establecimientos en cualquier parte de la república y aun fuera de ella, si así lo decide la Junta Directiva. C.L. comenzó a ejercer el comercio el día seis de febrero del año dos mil tres. Capital de la empresa: Cincuenta mil córdobas dividido en cien acciones de quinientos córdobas cada una. Representación: EL presidente de la Junta Directiva tendrá la representación de la sociedad tanto en lo judicial como en lo extrajudicial con facultades de Apoderado general de Administración. En Managua a los ocho días de julio del año dos mil ocho. NORMAN MANUEL GARCIA LUJAN

EMANCIPACION DE HIJO

ESCRITURA NÚMERO TREINTA. EMANCIPACIÓN DE HIJO.- En la Ciudad de Managua capital de la república de Nicaragua, a las nueve de la mañana del día quince de enero del dos mil seis. **Ante mi: ENMANUEL ALEXANDER HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, abogado y notario público de la república de Nicaragua, mayor de edad, soltero, de este domicilio, autorizado para cartular por la excelentísima corte suprema de justicia, durante un quinquenio que expira el día dos de marzo del dos mil once, Comparecen los señores: **1) Gabriel Omar Hernández Batistuta**, mayor de edad, casado, Abogado y Notario Público y de este domicilio, quién se identifica con cédula de identidad número cero cero uno guión uno tres cero cinco seis cuatro guión cero cero cero R (001-130564-0041R) y **2) Mario Francisco Hernández Merlo**, menor de edad, soltero, estudiante y de este domicilio, quien se identifica con cédula de identidad número cero cero uno guión uno tres cero cinco ocho guión cero cero cero uno R (001-130584-0041R). **Doy fe** de conocer personalmente a los comparecientes y que a mi juicio tienen la capacidad civil y legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar este acto, en el que comparecen en sus propios nombres y dice el primer compareciente.- **PRIMERA.- RELACION DE PARENTESCO.**- Alcaldía de Managua, tasas por servicios, de conformidad con el Arto. 33 Plan de Arbitrio vigente y Arto. 574 del Código Civil. No. 900279. Certificado

de: 5 Nov. 1993. Valor C\$. Serie "A" Guillermo José Chamorro Vega. Abogado y Registrador Del Registro de las Personas de Managua. Certifica Que bajo No: **169**, Tomo: **IV**, Folio: 169, del Libro de Nacimientos, que llevo esta oficina en el año de 1984, se encuentra el acta que dice: en sus partes conducente dice: No. **169**, Nombre: Mario Francisco Hernández Merlo Rodríguez, Fecha de Nacimiento: Seis de Agosto de Mil Novecientos Setenta y Nueve.- Fecha de Inscripción, Tres de la tarde del día Veinte de Agosto de Mil Novecientos Ochenta y ocho. Padres: Gabriel Omar Hernández Batistuta y Gregoria del Rosario Merlo Martínez, Managua, Veinte de Agosto de Mil Novecientos Setenta y Nueve. **Ante Mí:** Secretario y firma ilegible. Registrador del Estado Civil de las Personas de Managua, firma ilegible. Sello tinta azul con el Escudo de la Alcaldía de Managua y la leyenda Alcaldía de la Ciudad de Managua, registro civil. Conforme Certificado de Nacimiento el que íntegramente dice EMANCIPACIÓN.- Que de su libre y espontánea voluntad emancipa a su hijo para que con entera independencia administre irrestrictamente sus bienes como mayor de edad y le faculta para celebrar y ejecutar todos los actos jurídicos judiciales o extrajudiciales.- Habla el segundo compareciente su hijo dijo. **SEGUNDA.- ACEPTACIÓN**.- Que acepta la emancipación que le hace su padre el señor Gabriel Omar Hernández Batistuta. **INSERCIÓN**.- Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de

este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. **Doy fe** de haber tenido a la vista los siguientes documentos: La escritura pública que se ha hecho referencia Y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente la presente escritura a los comparecientes, la encontraron conforme, aprueban, ratifican y firman conmigo, el Notario, que doy fe de todo lo relacionado. (F) Ilegible (F) Ilegible Notario.

Pasó ante mí del frente del folio uno al reverso del folio uno, de mi protocolo número uno que llevo durante el presente año, a solicitud del señor Gabriel Omar Hernández Batistuta, el cual libro este primer testimonio en una hoja útil de papel de ley, que firmo sello y rubrico, a las ocho y treinta minutos de la mañana del día diecisiete de septiembre del año dos mil seis.

UNION DE HECHO ESTABLE.

ESCRITURA NUMERO TRIENTA Y UNA - CONTRATO EN PRO

DE UNA UNIÓN DE HECHO ESTABLE.- En la Ciudad de Managua capital de la república de Nicaragua, a las nueve de la mañana del día veinte de enero del dos mil seis. **Ante Mí:**
ENMANUEL ALEXANDER HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, abogado y

notario público de la república de Nicaragua, mayor de edad, soltero, de este domicilio, autorizado para cartular por la excelentísima corte suprema de justicia, durante un quinquenio que expira el día dos de marzo del dos mil once,, y ante los testigos idóneos que luego nominare. Comparecen los Señores: **1) Jon Freddy Cortés Salazar** identificado con cedula la de identidad número cero uno guión cero cinco cero siete nueve guión uno tres JOTA (**001-050679-1113JU**), y **2) Giselle Conrado Barquín** quién se identifica con cédula de identidad número cero uno guión uno cinco cero ocho seis cuatro guión cero cuatro uno R (**001-150864-0041R**), ambos mayores de edad, comerciantes, casados, y de este domicilio, a quienes yo, el Notario. **Doy fe** de conocer personalmente y de que tienen la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar, en especial para el otorgamiento del presente acto en el cual cada uno de ellos proceden en sus propios nombres y al efecto manifiestan lo siguiente: Conjuntamente dicen **PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DE NÚCLÉO FAMILIAR**.- Que manifiestan clara y decididamente que han resuelto constituir una familia de acuerdo al derecho que les garantiza el artículo setenta y uno (**71**) de nuestra Constitución y a ese fin y para poder invocar la protección a la “*UNIÓN DE HECHO ESTABLE*” que otorga Estado, en el Artículo Setenta y Dos de nuestra Constitución celebran el presente contrato de acuerdo a las consideraciones que en las cláusulas siguientes exponen.- **SEGUNDA.- COMPROMISOS**.-

Que desde el día de hoy deciden hacer vida común basados en el apoyo, compañía, respeto, solidaridad y amor recíprocos, guardándose fidelidad y comprometiéndose al auxilio mutuo.-

TERCERA.- PROGREACIÓN DE HIJOS.- Que si llegase a procrear hijo alguno desde ahora se comprometen a inscribir el hijo como de ambos y que llevará los apellidos Cortés Conrado.- **CUARTO.-**

DURACIÓN.- Que el contrato que en este acto celebran es de duración indefinida con la intención de que dure mientras vivan ambos contratantes.- **QUINTO.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**- Para

el caso de que algo imprevisto les hiciera cambiar de opinión, ambos acuerdan que el presente contrato podrá ser resuelto tanto de mutuo consentimiento como unilateralmente ante cualquier Notario Público sin indemnización alguna por ninguno de los contratantes a favor del

otro.- **SEXTO.- ACEPTACIÓN.**- No obstante que en su oportunidad deberán manifestar su voluntad de acuerdo a la Ley, el día de hoy y para mayor realce del presente contrato ambos comparecientes

manifiestan su deseo de contraer matrimonio.- **Así se** expresaron los compareciente bien instruidos por mí, la notaria, acerca del valor y trascendencia legal del presente acto, de las cláusulas generales que asegurar su validez y de las especiales, de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones explícitas e implícitas y de las que en concreto han hecho, así como lo relativo a lo de su testimonio. Advertí a los comparecientes la necesidad de su inscripción en el competente

registro público. y leída que fue la presente escritura a los otorgantes, quienes la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman junto conmigo sin hacerle modificación alguna. **Doy fe** de todo lo relacionado. (F) Ilegible (F) Ilegible Notario.

Pasó ante mí del reverso del folio uno al frente del folio dos, de mi protocolo número uno que llevo durante el presente año, a solicitud del señor Jon Freddy Cortés Salazar, el cual libro este primer testimonio en una hoja útil de papel de ley, que firmo sello y rubrico, a las ocho y treinta minutos de la mañana del día diecisiete de septiembre del año dos mil seis.

TESTAMENTO ABIERTO

ESCRITURA NÚMERO TREINTA Y DOS. TESTAMENTO ABIERTO.

En la Ciudad de Managua, capital de la república de Nicaragua, a las ocho de la mañana del día veinticinco de enero del dos mil seis.

Ante mi: ENMANUEL ALEXANDER HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, abogado y notario público de la república de Nicaragua, mayor de edad, soltero, de este domicilio, autorizado para cartular por la excelentísima corte suprema de justicia, durante un quinquenio que expira el día dos de marzo del año dos mil once, comparece el señor

Rafael Cuernavaca Clinton, mayor de edad, Soltero, comerciante y de este domicilio, quien se identifica con cédula número cero dos guión uno cinco cero dos uno dos guión cero dos Q (**002-150212-0002Q**). **Doy fe** de conocer personalmente al compareciente y quien a mi juicio tiene la capacidad legal y necesaria para obligarse y contratar y en especial para la celebración de este acto en el que actúa en su propio nombre, en este estado habla el compareciente y dice:

PRIMERA.- RELACIÓN DE DOMINIO.- Que sus bienes consisten en una propiedad; Que conforme escritura pública número: cincuenta (**50**), autorizada en la ciudad de Managua a las ocho y quince minutos de la mañana del día trece de marzo de mil novecientos noventa y tres, ante los oficios notariales del doctor Silvio Fariñas Baltodano, demuestra que es dueño en dominio y posesión de una finca Urbana, ubicada en el sector Este de esta ciudad conocido como Bello Horizonte compuesto de solar y casa, la que tiene un área superficial de cien varas de frente por ciento cincuenta varas de fondo la que se encuentra localizada dentro de los siguientes linderos: **AL Norte:** Calle Publica, **Sur:** José Luís Aguilar; **Este:** Dave Téllez y **Oeste:** Henry Larios Santos, la que se encuentra inscrita así: **Asiento:** primero (**I**), Tomo: Diez (**10**), Folio: cuatro al cinco (**4-5**), libro de propiedades del registro público de Managua, Finca inscrita bajo Número: quince mil (**15,000**), sección de derechos reales, del registro público del departamento de Managua. **SEGUNDA.- CONSTITUCIÓN DE**

HEREDERO UNIVERSAL.- Declara que instituye como heredero Universal de todos los derechos, acciones y garantías, que sobre dicho inmueble le corresponden, a su menor hijo de seis años de edad, Rafael Antonio Cuernavaca Martínez.- **TERCERA.-**

NOMBRAMIENTO DE ALBACEA.- Declara que designa como Albacea y Ejecutora Testamentaria e Inventariante a la señora Mónica Lenguiskys, mayor de edad, casada, de oficios domésticos y de este domicilio, quien desempeñará este cargo hasta que el menor heredero sea declarado mayor, emancipado o alcance su mayoría de edad.

CUARTA.- REVOCACIÓN DE TESTAMENTO.- Declara que revoca todo otro testamento anterior, pues desea que el presente sea la expresión genuina de su última voluntad. Yo el Notario doy fe de que conozco al testador y de que se halla con la capacidad civil necesaria entero y sano juicio, memoria, entendimiento y voluntad para otorgar este Testamento , cuyas formalidades legales han sido cumplidas sin interrupción alguna, de que ésta es su última voluntad fue expresada ante mí y ante los testigos; Carlos Fernando Braun Narváez, casado, mayor de edad, administrador de empresas quien se identifica con cédula número 002-555555-00P; Cesar Iván Mendoza Martínez, Soltero, Mayor de edad, comerciante quien se identifica con cedula numero 002-668973-000P y Jennifer López García ,Casada, Mayor de edad, Ingeniera Civil todos de este domicilio, de que todos veíamos, oíamos y entendíamos al testador y todos sabíamos leer y escribir.

Leí en alta voz y en un solo acto este testamento al otorgante, en presencia de los testigos. Así se expreso el compareciente bien instruido por mí el Notario, acerca del valor, objeto y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez y de las especiales que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas, así como las que en concreto a este acto hace. Y la necesidad de inscribir este testimonio en el registro competente, tengo a la vista los documentos necesarios para la celebración de este acto. Y leída que fue por mí la presente Escritura al Otorgante, la encuentra conforme, la aprueba, ratifica y manifestó que está en un todo conforme con lo que ha declarado y firman conmigo sin hacerle modificación alguna. **Doy fe** de todo lo relacionado. (F) ILEGIBLE (F) NOTARIO. Pasó ante mí del reverso del folio dos al frente del folio tres, de mi protocolo número uno que llevo durante el presente año, a solicitud del señor Rafael Cuernavaca Clifton, el cual libro este primer testimonio en una hoja útil de papel de ley, que firmo sello y rubrico, a las ocho y treinta minutos de la mañana del día diecisiete de septiembre del año dos mil seis.

PODER GENERAL DE ADMINISTRACION

ESCRITURA NÚMERO TREINTA Y TRES. PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN.

En la ciudad de Managua capital de la república de Nicaragua, a las ocho de la mañana del día seis de febrero del dos mil seis. **Ante mi: ENMANUEL ALEXANDER HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, abogado y notario público de la república de Nicaragua, mayor de edad, soltero, de este domicilio, autorizado para cartular por la excelentísima corte suprema de justicia, durante un quinquenio que expira el día dos de marzo del año dos mil once, comparece el señor **Ulises Antonio Eustaquio Altamirano**, mayor de edad, casado, comerciante y del domicilio del Municipio de la Concepción, Departamento de Masaya, quien se identifica con cedula de identidad número cuatro uno guión uno cuatro cero ocho siete uno guión cero seis EQUIS (**441-140871-0006X**). **Doy fe** de conocer personalmente al compareciente y que a mi juicio tiene la capacidad civil legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar este acto, en el que comparece actuando en su calidad de Apoderado y Presidente de: La Importadora Comercial San Juan S. A, a como lo demuestra con Escritura Pública Número ochocientos veintiuno (**821**) otorgada ante el oficio notarial del Dr. Henry Antonio Muñoz Calderón, autorizada el día doce de abril de mil novecientos noventa y seis e inscrita bajo Asiento: trescientos ochenta y uno (**381**), Páginas: siete al veintidós (**7/22**),

Tomo: doce (12) del Libro Segundo Mercantil y en Asiento Número: tres mil trescientos cinco (3305), Páginas: ochenta y dos al ochenta y tres (82), Tomo: Ocho (8), del Libro de Personas del Registro Público de Masaya, que yo el Notario. **Doy fe** de tener a la vista, y dice **UNICA.- PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN.-** Que por la presente Escritura Pública otorgar Poder General de Administración al señor **Benjamín Salomón Rosales Rodríguez**, mayor de edad, casado, agricultor y del domicilio de San Juan de la Concepción, Departamento de Masaya, para todos los asuntos propios y cotidianos del giro de sus negocios, en especial los relativos: **a)** Celebrar convenios y ejecutar los actos necesarios para la conservación o explotación de los bienes. **b)** Intentar y sostener judicialmente las acciones posesorias y las que fueren necesarias para interrumpir la prescripción respecto de las cosas que comprende el mandato. **c)** Alquilar o arrendar los bienes muebles e inmuebles hasta por un año. **d)** Vender los bienes muebles que por su naturaleza estén destinados a ser vendidos o se hayan expuestos a perderse o deteriorarse. **e)** Exigir judicial o extrajudicialmente el pago de los créditos y dar los correspondientes recibos. **f)** Ejecutar todos los actos jurídicos que según la naturaleza de sus negocios se encuentren virtualmente comprendidos en el cómo medios de ejecución o como consecuencia necesaria del mandato; obligándose en cualquier caso a rendir cuentas del mismo cuando le fuere solicitado. Así se expresó el

compareciente bien instruido por mí, el Notario, a cerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas, y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente la presente Escritura al compareciente, la encontró conforme, aprueba, ratifica y firma conmigo el Notario. **Doy fe** de todo lo relacionado. (F) ILEGIBLE (F) NOTARIO. Pasó ante mí del reverso del folio tres al frente del folio cuatro, de mi Protocolo número uno que llevo durante el presente año, a solicitud del señor Ulises Antonio Altamirano, el cual libro este primer testimonio en una hoja útil de papel de ley, que firmo sello y rubrico, a las ocho y treinta minutos de la mañana del día diecisiete de septiembre del año dos mil seis.

CV INMUEBLE CON RESERVA DE USUFRUCTO.

ESCRITURA NÚMERO TREINTA Y CUATRO.- COMPRA Y VENTA BIEN INMUEBLE CON RESERVA DE USUFRUCTO.- En la ciudad de Managua, capital de la república de Nicaragua, a las nueve de la mañana del día tres de marzo del dos mil seis. **Ante mi: ENMANUEL ALEXANDER HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ**, abogado y notario público de la república de Nicaragua, mayor de edad, soltero, de este domicilio, autorizado para cartular por la excelentísima corte suprema

de justicia, durante un quinquenio que expira el día dos de marzo del dos mil once, y ante los testigos instrumentales e idóneos que al final nominaré, comparecen los señores: 1) **Armando Rizo Aranguren**, Abogado e identificado con cedula de identidad número cero uno guión dos tres cero cuatro tres cinco guión cero uno cero PE (**001-230435-0010P**) y 2) **Medardo Enrique Flores Centeno**, Piloto e identificado con cedula de identidad número cero uno guión dos tres cero cinco cuatro cinco guión céreo cero cuatro uno ERE (**001-230545-0041R**), ambos mayores de edad, casados y de este domicilio. **Doy fe** de conocer personalmente, son civilmente capaces, gestionando el primero en su propio nombre, haciéndolo el segundo en representación de sus menores hijas: Alison Isanire y María Teresa, ambas de apellidos Flores Guevara, comprobando su representación legal conforme a Certificados de Nacimiento que tengo a la vista y los que íntegramente insertaré en la conclusión de esta escritura. Habla el primer compareciente y dice: **PRIMERA.- RELACIÓN DE DOMINIO**.- Conforme escritura pública que me muestra debidamente extendida en papel de ley, la cual fue autorizada en esta ciudad de León, en acta de las nueve y treinta minutos de la mañana del día lunes veintisiete de Noviembre de mil novecientos setenta y ocho, ante los oficios notariales del Doctor Iván de Jesús Pereira Quezada, la que se encuentra inscrita con el **Número:** treinta y dos mil setecientos cincuenta (**32,750**), Asiento: segundo (**2º**), Folios: doscientos setenta y

ocho al doscientos setenta y nueve (278-279) del Tomo: seiscientos cuarenta y cuatro (644), sección de Derechos Reales del Registro Público de este Departamento, consta que es dueño en dominio y posesión de un lote de terreno ubicado en el Reparto Fátima de esta ciudad, marcado con el número ciento cincuenta y cuatro, el cual está localizado en el lado oriente del Bloque "G", del referido Reparto o notificación, tiene un área de trescientos ochenta y nueve metros cuadrados y veintiséis centímetros cuadrados, o sea, quinientas cincuenta y dos varas cuadradas y ocho centésimas de vara cuadrada y está comprendida dentro de los siguientes linderos especiales: Oriente, calle en medio, Bloque "F" de la lotificación; Occidente, resto del Bloque "G"; Norte, lote número ciento cincuenta y tres, propiedad de doña Nidia Castellón de Vargas, y Sur, lote número ciento cincuenta y cinco, propiedad del doctor Jesús Álvarez Alvarado, y lote número ciento cincuenta y seis, propiedad de la señora Myriam Argüello de López.- **SEGUNDA.- VENTA**.- Continúa exponiendo el compareciente y dice: Que el lote anteriormente descrito y deslindado, junto con todas sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres legales, libre de todo gravamen y por el precio de cinco mil córdobas netos (C\$ 5,000.00), se lo vende a las menores Alison Isanire y María Teresa, ambas de apellidos Flores Guevara, representadas en este acto por su señor padre Don Enrique Flores Centeno, traspasándoles el dominio y posesión sobre el referido inmueble.- Habla el segundo

compareciente en su carácter expresado y dice **TERCERA.-**
RESERVA DE USUFRUCTO.- Que sobre el lote de terreno descrito en la cláusula anterior, constituye a favor del doctor Rizo Oyanguren, de forma Gratuita, por el término de 20 años de conformidad con el Arto. 1532C.- Habla el primer compareciente en su carácter expresado, y dice **CUARTA.-** ACEPTACION DE USUFRUCTO.- Que en su nombre, acepta el goce del usufructo gratuito, que le hace el señor Flores Centeno.- **QUINTA.-** ACEPTACIÓN DE COMPRAVENTA.- Por su parte el segundo compareciente, expresa que en representación de sus menores hijas Alison Isanire y María Teresa Flores Guevara, acepta la venta que se les hace en los términos relacionados en la presente escritura. Las partes contratantes eximen al suscrito Notario de responsabilidades alguna por no tener a la vista ninguna de las boletas requeridas para este tipo de escritura por haber sido declarada de urgencia el otorgamiento de la misma, pero sí las tendré e insertaré en el testimonio que de la presente libre. Así se expresaron los comparecientes a quienes yo el Notario instruí acerca del objeto, valor y trascendencia legales de este contrato, de sus cláusulas generales que aseguran su validez y de las especiales que contienen, así como de la necesidad del correspondiente testimonio e inscripción en el Registro competente.- **INSERCIONES.-** Los testados con que el señor Enrique Flores Centeno acredita su representación, dicen íntegra y literalmente; "Junta Municipal de Reconstrucción de Managua",

Registro del Estado Civil de las Personas, Certificado de Nacimiento. El registrador del Estado Civil certifica la partida en su parte conducente: 1er Apellido Flores, 2do. Apellido Guevara. Nombre Alison Isanire, Nació el día diecisiete, Mes Mayo, Año Mil novecientos ochenta y cinco, en Municipio de Managua, Departamento de Managua. Hijo de Medardo Enrique Flores Centeno, Madre Juana Isabel Guevara Urbina. Inscrito bajo partida No. 267, Tomo II, folio 134, Libro de Nacimiento Año 1,986, Municipio de Managua, Departamento de Managua. Observaciones ningunas. León, 10 de Abril de Mil novecientos ochenta y seis. Firma Lic. Stela P de Vílchez, Registrador, Firma Argentina M. de Centeno, Secretaria. **b)** Junta Municipal de Reconstrucción de Managua, Registro del Estado Civil de las Personas, CERTIFICADO DE NACIMIENTO, El Registrador del Estado Civil Certifica la partida en su parte conducente: 1er. Apellido Flores, 2do. Apellido Guevara, Nombres María Teresa, Nació el día Uno, Mes Enero, Año mil novecientos ochenta y siete, En Municipio de Managua, Departamento de Managua. Hijo de Padre Medardo Enrique Flores Centeno, Madre Juana Isabel Guevara Urbina, Inscrito bajo partida No. 342, Tomo V, Folio 171, Libro de Nacimiento Año 1987, Municipio Managua, Departamento de Managua. Observaciones: NINGUNA. León, 16 de Diciembre de mil novecientos ochenta y siete. Firma Lic. Stella P de Vílchez, Registrador, Firma Argentina M de Centeno, Secretaria. Es conforme con sus originales

con las que fue debidamente cotejada. Leí íntegro lo escrito a los comparecientes, quienes la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman junto con mi el notario. **Doy fe** de todo lo relacionado. (F) ILEGIBLE (F) NOTARIO. Pasó ante mí del reverso del folio cuatro al frente del folio cinco, de mi protocolo número uno que llevo durante el presente año, a solicitud del señor Armando Rizo Oyanguren, el cual libro este primer testimonio en una hoja útil de papel de ley, que firmo sello y rubrico, a las ocho y treinta minutos de la mañana del día diecisiete de septiembre del año dos mil seis.

CESACIÓN DE COMUNIDAD

ESCRITURA NUMERO TREINTA Y CINCO- CESACIÓN DE COMUNIDAD.-

En la ciudad de Managua capital de la república de Nicaragua, a las cuatro de la tarde del uno de abril del dos mil seis.-

Ante Mí: ENMANUEL ALEXANDER HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, debidamente autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, durante un lustro que vencerá el dos de marzo del año dos mil once, comparecen los señores **1) José Vinicio García Moreno,** soltero, Contador Público, e identificado con cedula de identidad numero ceo cero uno guión uno cero uno ocho tres guión cero cinco E (**001-100183-0005E**) y **2) José David Guerrero Torres,**

casado, Ingeniero en Sistemas e identificado con cedula de identidad número cero dos guión uno dos cero nueve ocho tres guión cero G (0001-120983-0000G); ambos mayores de edad y de este domicilio.- **Doy fe** de conocer personalmente a los comparecientes, lo mismo de que a mi juicio tienen la capacidad civil legal necesaria para obligarse y contratar, en especial para otorgar el presente acto, en el que actúan en sus propios nombres.- Hablan conjuntamente los comparecientes y dicen: **PRIMERA.- ANTECEDENTES.-** Que conforme Escritura Pública Número Dos, que me muestra y que doy de estar extendida en forma legal y que consiste en la otorgada ante el Notario Público Licenciado Erick Alberto Hernández Rodríguez en la ciudad de Managua, a las once horas del trece de mayo del dos mil, los dicentes son legítimos dueños en dominio y posesión de un bien inmueble que habitan en comunidad consistente en un lote de terreno el que se encuentra inscrito bajo número diez mil quinientos noventa y tres (10.593), Tomo doscientos sesenta y tres (263), Folio ciento ochenta y ocho (188), Asiento primero (1º), de la Sección de Derechos Reales, del Registro Público de la Propiedad Inmueble de Masaya, son dueños en dominio y posesión de un lote de terreno ubicado al oriente de la ciudad de Masaya, Departamento de Masaya, de veinticinco varas por el rumbo Sur de Oriente a Poniente; por el rumbo Norte de Oriente a Poniente veintitrés varas; por el rumbo Occidental de Norte a Sur, treinta y dos varas, comprendido dentro de los siguientes linderos: **Oriente:** Predio

de Esperanza Marceno de Cruz; **Poniente:** Calle Pública; **Norte:** Calle Pública; y **Sur:** Predio de Miguel Chávez Cerda e Isabel Jirón Solís.-

SEGUNDA.- CESACIÓN DE COMUNIDAD.- Que de común acuerdo por medio del presente instrumento público desean poner fin a la comunidad trazando una línea divisoria o pared medianera individualizando la propiedad en dos lotes de la manera siguiente: Lote del Norte u Oriente se le adjudica al señor José Vinicio García Moreno, con las siguientes medidas y linderos particulares diez varas de rumbo Sur de Oriente a Poniente; por el rumbo Norte de Oriente a Poniente diez varas; por el rumbo Occidental de Norte a Sur, veinte varas, comprendido dentro de los siguientes linderos **Oriente:** Predio de Esperanza Marceno de Cruz; **Poniente:** Calle Pública; **Norte:** Calle Pública; y **Sur:** Predio de Miguel Chávez Cerda e Isabel Jirón Solís y Lote Sur u Occidente se lo adjudica al señor José David Guerrero Torres, con las siguientes medidas y linderos, quince varas de rumbo Sur de Oriente a Poniente; por el rumbo Norte de Oriente a Poniente trece varas; por el rumbo Occidental de Norte a Sur, doce, comprendido dentro de los siguientes linderos **Oriente:** Predio de Esperanza Marceno de Cruz; **Poniente:** Calle Pública; **Norte:** Calle Pública; y **Sur:** Predio de Miguel Chávez Cerda e Isabel Jirón Solís que dicha adjudicación de los lotes referidos es con todo lo que le es anexo estableciéndose la servidumbre de medianería en la pared común.- Los señores García Moreno y Guerrero Torres dicen:

TERCERA.- El suscrito notario público que da Fe que la descripción de el terreno cuya segregación se hace en este instrumento es con base a plano elaborado por el Ingeniero Esteban Martínez con licencia de catastro dos tres cinco seis, cuyo original doy fe haber tenido a la vista y el cual se ha tomado la información con la cual se ha detallado el perímetro de terreno que se ha segregado y que las partes solicitan al señor Registrador Público de la Propiedad de Masaya que abra una cuenta registral nueva y haga constar además que una copia reducida en escala y firmada por los comparecientes y el suscrito Notario Público la agrego a mi protocolo para que forme el folio tanto.- así se expresaron los compareciente bien instruidos por mí, la notaria, acerca del valor y trascendencia legal del presente acto, de las cláusulas generales que asegurar su validez y de las especiales, de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones explícitas e implícitas y de las que en concreto han hecho, así como lo relativo a lo de su testimonio. Advertí a los comparecientes la necesidad de su inscripción en el competente registro público. Leída que fue la presente escritura a los otorgantes, quienes la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firma. **Doy fe** de todo lo relacionado. (F) ILEGIBLE (F) NOTARIO. Pasó ante mí del reverso del folio cinco al frente del folio seis, de mi protocolo número uno que llevo durante el presente año, a solicitud del señor José Vinicio García, el cual libro este primer testimonio en una hoja útil de papel de ley, que firmo sello

y rubrico, a las ocho y treinta minutos de la mañana del día diecisiete de septiembre del año dos mil seis.

RECTIFICACION DE LINDEROS

ESCRITURA NUMERO TREINTA Y SEIS- RECTIFICACIÓN DE LINDEROS.- En la ciudad de Managua capital de la república de Nicaragua, a las ocho de la mañana del diez de abril del dos mil seis.-
Ante Mí: ENMANUEL ALEXANDER HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, debidamente autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, durante un lustro que vencerá el dos de marzo del año dos mil once, comparecen los señores **1) José Vinicio García Moreno,** soltero, Contador Público, identificado con cedula de identidad numero ceo cero uno guión uno cero uno ocho tres guión cero cinco E (**001-100183-0005E**) y **2) José David Guerrero Torres,** casado, Ingeniero en Sistemas e identificado con cedula de identidad número cero dos guión uno dos cero nueve ocho tres guión cero G (**0001-120983-0000G**); ambos mayores de edad y de este domicilio.-
Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes, lo mismo de que a mi juicio tienen la capacidad civil legal necesaria para obligarse y contratar, en especial para otorgar el presente acto, en el que actúan

en sus propios nombres.- Hablan los comparecientes y dicen:

PRIMERA.- ANTECEDENTES.- Que en escritura pública número ocho (8) otorgada en esta ciudad ante los oficios del suscrito notario público a las cuatro de la tarde del cinco de junio del corriente año dos mil seis los dicentes son legítimos dueños en dominio y posesión de un bien inmueble que habitaban en comunidad consistente en un lote de terreno el que se encuentra inscrito bajo número diez mil quinientos noventa y tres (10.593), Tomo doscientos sesenta y tres (263), Folio ciento ochenta y ocho (188), Asiento primero (1º), de la Sección de Derechos Reales, del Registro Público de la Propiedad Inmueble de Masaya, son dueños en dominio y posesión de un lote de terreno ubicado al oriente de la ciudad de Masaya, Departamento de Masaya, de veinticinco varas por el rumbo Sur de Oriente a Poniente; por el rumbo Norte de Oriente a Poniente veintitrés varas; por el rumbo Occidental de Norte a Sur, treinta y dos varas, comprendido dentro de los siguientes linderos: **Oriente:** Predio de Esperanza Marceno de Cruz; **Poniente:** Calle Pública; **Norte:** Calle Pública; y **Sur:** Predio de Miguel Chávez Cerda e Isabel Jirón Solís.- adquirió el dominio sobre el inmueble antes pormenorizado en suscrito Notario Público da fe de haber tenido a la vista la Escritura Pública mencionada así como de que está extendida en forma legal.- Continúa diciendo el señor dueño:

SEGUNDA.- RECTIFICACIÓN DE LINDEROS.- Que el lote de terreno urbano cuyos datos registrales y catastrales se dieron en la escritura

ya mencionada, aparece con de veinticinco varas por el rumbo Sur de Oriente a Poniente; por el rumbo Norte de Oriente a Poniente veintitrés varas; por el rumbo Occidental de Norte a Sur, treinta y dos varas, comprendido dentro de los siguientes linderos: **Oriente:** Predio de Esperanza Marceno de Cruz; **Poniente:** Calle Pública; **Norte:** Calle Pública; y **Sur:** Predio de Miguel Chávez Cerda e Isabel Jirón Solís, pero que en realidad el área, rumbos y linderos son los siguientes de veinticinco varas por el rumbo Sur de Oriente a Poniente; por el rumbo Norte de Oriente a Poniente vintito varas; por el rumbo Occidental de Norte a Sur, treinta varas, comprendido dentro de los siguientes linderos: **Oriente:** Predio de Esperanza Marceno de Cruz; **Poniente:** Calle Pública; **Norte:** Calle Pública; y **Sur:** Predio de Miguel Chávez Cerda e Isabel Jirón Solís.- Continúa diciendo el señor dueño:

TERCERA.- SOLICITUD DE RECTIFICACIÓN.- El compareciente rectifica así los linderos de la propiedad anteriormente pormenorizada y le pide al suscrito Notario Público que haga constar que por este medio le solicita a las autoridades de catastro y del Registro Público hacer las aclaraciones y legalizaciones correspondientes a fin de rectificar, aclarar, decir o corregir.- El suscrito notario público que **da Fe** que la descripción de el terreno cuya segregación se hace en este instrumento es con base a plano elaborado por el Ingeniero Esteban Martínez con licencia de catastro dos tres cinco seis, cuyo original doy fe haber tenido a la vista y el cual se ha tomado la información con la

cual se ha detallado el perímetro de terreno que se ha segregado y que las partes solicitan al señor Registrador Público de la Propiedad de Masaya que abra una cuenta registral nueva y haga constar además que una copia reducida en escala y firmada por los comparecientes y el suscrito Notario Público la agrego a mi protocolo para que forme el folio tanto.- así se expresaron los compareciente bien instruidos por mí, la notaria, acerca del valor y trascendencia legal del presente acto, de las cláusulas generales que asegurar su validez y de las especiales, de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones explícitas e implícitas y de las que en concreto han hecho, así como lo relativo a lo de su testimonio. Advertí a los comparecientes la necesidad de su inscripción en el competente registro público. Leída que fue la presente escritura a los otorgantes, quienes la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firma. **Doy fe** de todo lo relacionado. (F) ILEGIBLE (F) NOTARIO. Pasó ante mí del frente del folio seis al reverso del folio seis, de mi protocolo número uno que llevo durante el presente año, a solicitud del señor José Vinicio García, el cual libro este primer testimonio en una hoja útil de papel de ley, que firmo sello y rubrico, a las ocho y treinta minutos de la mañana del día diecisiete de septiembre del año dos mil seis.

PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

ESCRITURA NÚMERO TREINTA Y SIETE. PARTICIÓN

EXTRAJUDICIAL. En la ciudad de Managua capital de la república de Nicaragua, a las once de la mañana del quince de abril del dos mil seis.- **Ante Mí: ENMANUEL ALEXANDER HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ,** Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, debidamente autorizado para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, durante un lustro que vencerá el dos de marzo del año dos mil once, comparecen los señores **1) TERESA DEL CARMEN,** mayor de edad, casada, ama de casa, identificada con cedula de identidad número cero siete guión uno cero seis siete cuatro guión cero dos H **(007-100674-0002H), FLOR DE MARIA** mayor de edad, soltera, ama de casa identificada con cedula número cero siete guión cero uno cero ocho siete cinco guión cero, cero, cero, dos, letra V **(007-010875-0002V), 2) ROSITA DE LOS ANGELES,** mayor de edad, soltera, factor comercio e identificada con cedula e identidad número cero siete guión dos nueve cero ocho siete guión cero uno **(U 007-290877-0001U), 3) JUAN JOSE,** mayor de edad, soltero, agricultor, identificado con cedula número cero siete guión dos seis cero nueve siete nueve guión cero uno J **(007-260979-0001J), 4) YADER JAVIER,** mayor de edad, soltero, mecánico industrial, identificado con cedula numero: cero siete guión uno cero tres ocho

uno guión cero X **(007-100381-0000X)**, todos de apellidos **SILVA PAREDES** y del domicilio del Municipio de Tehuantepec Departamento de Managua y los señores 5) **JUANA DE LA CONCEPCION**, mayor de edad, casada, contadora, identificada con cedula número cero siete guión uno dos cero dos seis cinco guión cero H **(007-120265-0000H)**, 6) **REYNA ELIZABETH**, mayor de edad, casada, ama de casa, identificada con cedula número cero siete guión dos cuatro cero tres seis ocho guión cero uno A **(007-240368-0001A)**, 7) **CARLOS JOSE**, mayor de edad, casado, estudiante, identificado con cedula número cero siete guión cero tres cero cinco siete cero guión cero tres J **(007-030570-0003J)**, y 8) **FLOR DE MARIA**, mayor de edad, casada, ama de casa, identificada con cedula número cero siete guión dos cero cuatro siete dos guión cero dos G **(007-220472-0002G)**, todos de apellidos **SILVA COLLADO** y del domicilio del Municipio de Tehuantepec Departamento de Managua. **Doy fe** que los comparecientes tienen plena capacidad civil legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para ejecutar este acto, en el que comparecen en sus propios nombres e interés y dicen: **PRIMERA.- ANTECEDENTES REGISTRALES.-** Que con CERTIFICACIONES DE PARTIDAS DE NACIMIENTOS: 1) Teresa del Carmen Silva Paredes, inscrita bajo el Número: ciento treinta y uno (**131**), Folio: treinta y tres (**33**), Tomo: once (11), nació el ocho de agosto de mil novecientos setenta y cuatro (**08/08/1974**), Flor de María Silva Paredes, inscrita

bajo el Número: trescientos diecisiete (**317**), Folio: ciento cincuenta y nueve (**159**), Tomo: trece (**13**), nació el primero de agosto de mil novecientos setenta y cinco (**01/08/1075**), 3) Rosita de los Ángeles Silva Paredes inscrita bajo el Número: cuatrocientos trece (**413**), Folio: doscientos ocho (**208**), Tomo: catorce (**14**), nació el veintinueve de agosto de mil novecientos setenta y siete (**29/08/1977**), 4) Juan José Silva Paredes, inscrito bajo Número: doscientos treinta y tres (**233**), Folio: ciento diecisiete (**117**), Tomo: primero (**I**), nació el catorce de octubre de mil novecientos ochenta y dos (**14/10/1982**), 5) Yacer Javier Silva Paredes, inscrito bajo el Número: doscientos treinta y cuatro (**234**), Folio: ciento diecisiete (**117**), Tomo: primero (**I**), nació el catorce de octubre de mil novecientos ochenta y dos (**14/10/1982**), 6) Juana de la Concepción Silva Collado, inscrita bajo Número: ciento cincuenta y nueve (**159**), Folio: ochenta (**80**), Tomo: tres (**3**), nació el doce de febrero de mil novecientos sesenta y cinco (**12/02/1975**), 7) Reyna Elizabeth Silva Collado, inscrita bajo Número: seiscientos treinta y dos (**632**), Folio: cuarenta y seis (**46**), Tomo: siete (**0007**), nació el veinticuatro de marzo de mil novecientos sesenta y ocho (**24/03/1978**), 8) Carlos José de la Cruz Silva Collado inscrito así bajo Número: ochocientos noventa y cinco (**895**), Folio: ciento tres (**103**), Tomo: seis (**0006**), nació el seis de septiembre de mil novecientos setenta (**06/09/1970**) y registrado en la cédula de identificación ciudadana como Carlos José Silva Collado, Flor de María Silva

Collado, inscrita bajo Número: ocho (08), Folio: dos (02), Tomo: nueve (0009), nació el veintidós de abril de mil novecientos setenta y dos (22/04/1972), con lo que demuestran ser hijos del señor Juan Silva Martínez fallecido el día veintiocho de Mayo del año mil novecientos ochenta y siete (28/05/1987); según Certificado de Defunción que me muestran y que doy fe de tener a la vista y de estar extendida en forma legal e inscrita bajo Número: dieciséis (16), Folio: ocho (8), Tomo: trece (0013), del Libro de defunciones que llevó el Registro del Estado civil de las personas durante el año mil novecientos ochenta y cinco (1985). Siguen Manifestando los comparecientes y dicen: **SEGUNDA.- SUCESION AB INTESTATIO.-** Que su padre, falleció sin haber dejado testamento y fue dueño de la mitad indivisa de una Finca rustica de veinticinco Manzanas en total, situada en el Municipio de Tehuantepec, Limitada: **Norte:** Esteban Luna, Mercedes Martínez y quebrada Sonsonate; **Sur:** Josefa Alvarado, **Este:** Federico Neroli y **Oeste:** Josefa Alvarado. Inscrita con Numero: cinco mil setecientos cuarenta (5,740), Asiento: ocho (8), Folio: ciento (105), Tomo: ciento treinta y cuatro (CXXXIX), del Libro de propiedades, sección de Derechos Reales del Registro Publico del Departamento de Masaya. Que la mitad de la propiedad indivisa pertenece hoy a los otorgantes, en virtud de haber sido declarados herederos Universales del señor **JUAN SILVA MARTINEZ Q. E. P. D.**, mediante sentencias Numero: catorce (14), dictada a las cuatro de la

tarde del día seis de Septiembre del año mil novecientos ochenta y cinco, por el Juez de Distrito Civil de Masaya, sentencia que se haya inscrita en el Registro Público, libro de Personas bajo Numero: cuatro mil trescientos cuarenta (**4,340**), Pagina: (**250**), Tomo: noveno (**IX**), del departamento de Masaya, el treinta de marzo del año mil novecientos noventa y ocho (**30/03/1998**) e inscrita en derechos reales bajo finca Numero: cinco mil setecientos cuarenta (**5740**), Asiento: octavo (**8**), Folio: ciento cinco (**105**), Tomo: ciento treinta y nueve (**CXXXIX**) del libro de derechos reales del Registro Público de la propiedad inmueble del Departamento de Masaya. Siguen manifestando los comparecientes y dicen: **TERCERA.- CESACION DE COMUNIDAD HEREDITARIA.** Que en uso de las facultades que les concede la ley, han convenido cesar la comunidad hereditaria del Bien Inmueble de diez manzanas que desde el fallecimiento de su señor padre han ocupado en comunidad, dividiéndose el inmueble de la siguiente forma: **A)** La familia Silva Paredes, integrada por: Teresa del Carmen, Flor de María, Rosita de los Ángeles, Juan José y Yacer Javier, todos Silva Paredes, le corresponde un lote de cinco manzanas, un mil quinientas sesenta y una varas cuadradas, en la parte Este de la propiedad indivisa ubicadas en el Edén, municipio de Tehuantepec, Departamento de Managua, con los siguientes linderos particulares: **Norte:** Carlos Martínez y Camilo Villalta Ayala, **Sur:** Camino Publico y Propiedad del Luis A. Velásquez, **Este:** Camino Publico y Antonio

Silva R, **Oeste:** Resto de la propiedad que corresponde a la sucesión Silva Collado, según plano catastral levantado por Eusebio Castellón en escala 1:2000, el catorce de marzo de mil novecientos ochenta y nueve. A la familia Silva Collado, integrada por: Juana de la Concepción, Reyna Elizabeth, Carlos José de la Cruz, y Flor de María todos Silva Collado, le corresponde un lote de cinco manzanas, un mil quinientas sesenta y una varas cuadradas, en la parte Oeste de la propiedad indivisa ubicadas en el EDEN, municipio de Tehuantepec, Departamento de Managua, con los siguientes linderos particulares: **Norte:** Santa Elena, y Lino Calero C., **Sur:** Camino Publico y Propiedad del Luis A. Velásquez, **Este:** Propiedad que corresponde a la sucesión Silva Paredes, **Oeste:** Resto de la propiedad matriz, según plano catastral levantado por Eusebio Castellón en escala 1:2000, el catorce de marzo de mil novecientos ochenta y nueve. Que en la forma descrita CESA LA INDIVISION en que han estado y quedan los comparecientes Familia Silva Paredes y Familia Silva Collado en posesión del lote que les corresponde en esta división convencional.

CUARTA.- RENUNCIA A CUALQUIER TIPO DE RECURSO.- Que desde ahora renuncian a toda clase de reclamo referente a los alcances y acuerdos de la presente partición. Hablan conjuntamente los comparecientes y dicen: **QUINTA.- ACEPTACION.**- Que aceptan la presente partición en los términos relacionados. Así se expresaron los, comparecientes, bien instruidos por mí el notario, acerca del objeto,

valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Así como de su inscripción en el Registro Público competente. **Doy fe** de haber tenido a la vista los siguientes documentos cédulas de identidad y partidas de nacimiento de cada uno de los comparecientes, y leída que fue por mí , íntegramente la presente Escritura a los comparecientes, la encuentran conforme, aprueban , ratifican y firman conmigo el Notario. **Doy fe** de todo lo relacionado. (F) ILEGIBLE (F) NOTARIO. Pasó ante mí del reverso del folio seis al frente del folio ocho, de mi protocolo número uno que llevo durante el presente año, a solicitud del señor Rosita Silva Paredes, el cual libro este primer testimonio en una hoja útil de papel de ley, que firmo sello y rubrico, a las ocho y treinta minutos de la mañana del día diecisiete de septiembre del año dos mil seis.

NORMATIVA NOTARIAL NICARAGUENSE

LEY DEL NOTARIADO NICARAGUENSE

CAPITULO I

Arto. 1.- Los Notarios se reciben o incorporan de la manera prevenida en la ley fundamental de Instrucción Pública, en la Orgánica de Tribunales y en los tratados.

El reconocimiento del título de abogado expedido fuera de la República no lleva consigo el de notario, si el mismo título no autorizase al interesado para ejercer dicho oficio.

A los notarios extranjeros cuyo título se les reconozca en Nicaragua, se les exigirá de previo fianza escriturada que garantice que al ausentarse del país dejarán sus protocolos en el Registro de la Propiedad de su vecindario en la República.

Esta fianza -que cederá a beneficio de la Hacienda Pública- debe ser de mil a dos mil pesos, calificada por la Corte Suprema de Justicia, en cuya secretaría se custodiará el testimonio correspondiente.

LEY DE INCORPORACIÓN DE PROFESIONALES EN NICARAGUA
Decreto No. 132 de 25 de octubre de 1979 Publicado en La Gaceta
No. 47 de 2 de noviembre de 1979

Decreto 63-99 Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del 2
de julio de 1999, Gaceta No. 104

B.J. 4867-8219.

Arto. 2.- El Notariado es la institución en que las leyes depositan la Fe Pública, para garantía, seguridad y perpetua constancia de los contratos y disposiciones entre vivos y por causa de muerte.

B.J. 454-461.

Arto. 3.- La Fe Pública concedida a los notarios no se limitará por la importancia del acto, acta, convención o contrato, ni por las personas ni por el lugar, día y hora. Podrán cartular en toda clase de actos, actas, convención y contratos, fuera de su oficina y aún fuera de su domicilio, en cualquier punto de la República.

Los Notarios también están autorizados para cartular en el extranjero:

a) Cuando dichos actos notariales sean celebrados entre nicaragüenses.

b) Cuando deban producir sus efectos en Nicaragua, aunque no sean entre nicaragüenses.

Este ejercicio del Notariado fuera del país, sólo podrá tener lugar cuando el Notario, teniendo su domicilio en Nicaragua, se encontrare de tránsito en otro país.

** Reformado por Ley N° 105 del 24 de julio de 1990, Gaceta No.173 del 10 de septiembre de 1990*

Arto. 4.- El ejercicio del Notariado es incompatible con todo cargo público que tenga anexa jurisdicción en el orden judicial, salvo las excepciones indicadas en esta Ley.

** Reformado por Dec. N° 394 de Mayo de 1980.*

B.J. 1775-3134-4692-8396-8552-11979-12389.

Nota: Véase leyes de 11 de Junio de 1915, 20 de Dic. De 1929, 10 de Sept. De 1934 y 10 de Octubre de 1934.

Arto. 5.- Todo Notario Público deberá tener un sello para sellar con tinta o en blanco las copias o --testimonios que expida de los instrumentos que autorice o tenga a la vista, las cubiertas de los testamentos cerrados en que extienda el otorgamiento y el acta de clausura anual de los protocolos.

El sello tendrá en el centro el escudo de armas con la leyenda en su base de República de Nicaragua y en la circunferencia el nombre del Notario y la leyenda Notario Público, o abogado y notario público, según el caso.

Para los actos referidos de cartulación, los jueces harán uso del sello del juzgado.

Arto. 1055 C.; B.J. 1522.

Arto. 6.- Tienen autorización para cartular:

1º Los Notarios Públicos.

2º Los Jueces de Distrito de lo Civil y Locales del mismo ramo, pero solamente como Jueces, en el Protocolo del Juzgado y en los actos y contratos en que haya habido necesidad de su intervención judicial para la verificación de los mismos.

3º Los Jueces Locales de lo Civil de los Municipios que no sean cabecera de Distrito Judicial, en los Departamentos de Zelaya, Jinotega y Río San Juan, si no hubiere Notario en ejercicio en el lugar asiento del Juzgado; pero solamente podrán autorizar en el Protocolo del Juzgado y dentro de su jurisdicción territorial, actos y contratos cuyo valor no exceda de su competencia por razón de la cuantía, aunque no resultaren de sus actuaciones judiciales.

No podrán, sin embargo, autorizar testamentos ni actos o contratos de valor indeterminado.

4º Todos los Jueces Locales de lo Civil de la República, de Municipios que no sean cabeceras de Distrito Judicial, pero únicamente para autenticar las firmas de los contratos de prenda agraria o industrial, cuando el contrato se otorgue en documento privado y una de las partes sean un Banco autorizado o Ente Autónomo del Estado, y las firmas de los documentos privados y de los contratos de arrendamientos relacionados con aquellos cualquiera que fuere su valor, la autenticidad la harán constar al pie del documento y pondrá en el Protocolo del Juzgado la correspondiente razón.

En los casos de este inciso, y en los de los dos anteriores, los Jueces actuarán con el Secretario del Despacho.

Cuando las funciones civiles y criminales se desempeñaren por una sola persona, ésta será considerada, para la facultad de car-tular, como si únicamente ejerciere las civiles.

Los Jueces Locales de lo Civil formularán el índice y enviarán en el mes de enero de cada año el Protocolo del año anterior al correspondiente Juez de lo Civil del Distrito, par que éste lo haga llegar al Registro Público del Departamento donde quedarán depositados, aplicándose para la expedición de testimonios lo dispuesto en la última parte del Arto. 40 de la Ley del Notariado.

Los Jueces partidores no podrán, en las enajenaciones que se efectuaren por su conducto, autorizar actos o contratos de ninguna clase relativos a la partición de los bienes en que intervengan.

* *Reformado por Dec. N° 1526 de Oct. De 1934.*

Arto. 7.- Los Notarios gozarán de los emolumentos que hubiesen convenido con las partes. Si no hubiere precedido convenio, se estará, para tasar sus honorarios, a la tarifa que hubiesen publicado; y en defecto de ésta a los aranceles generales.

Arto. 91 Pr.

Nota: Reformado por la Ley de Aranceles Judiciales de 15 de Nov. De 1949.

Arto. 8.- Los agentes diplomáticos y consulares de Nicaragua en el lugar de su residencia podrán ejercer las funciones de Notarios respecto de los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por nicaragüenses, observando en cuanto fuere posible, las disposiciones legales de Nicaragua.

Arto. 691 Pr.; B.J. 6025.

Arto. 9.- Sus protocolos serán libros encuadernados y foliados de papel común que llevarán en la primera página la razón indicada en el Arto. 18 puesta por el ministro o cónsul respectivo.

El protocolo lo cerrará el agente diplomático o consular, de la manera prevenida en dicho artículo.

El protocolo lo conservará en su archivo respectivo, el Ministro o Cónsul.

CAPITULO II

REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DEL NOTARIADO

Arto. 10.- Los notarios son ministros de Fe Pública, encargados de redactar, autorizar y guardar en su archivo los instrumentos que ante ellos se otorgaren; y de practicar las demás diligencias que la ley les encomiende.

Para que un notario recibido o incorporado pueda proceder al ejercicio de su profesión, es menester que la Corte Suprema de justicia lo autorice para ello mediante el lleno de los siguientes requisitos:

- a) Que el solicitante sea mayor de veintiún años.
- b) Que acompañe el título académico extendido por la respectiva Facultad, y si es extranjero, el decreto gubernativo del reconocimiento de aquel.
- c) Que compruebe que está en el uso de sus derechos civiles y políticos.

d) Que justifique ser de notoria honradez y buena conducta, con el testimonio de tres testigos que le conozcan, por lo menos, dos años antes de la fecha de la solicitud al Tribunal.

El Tribunal designará estos testigos.

B.J. 454-866-1378-8395-12002.- Nota: Véase Ley de 11 de Junio 1915.

Arto. 11.- Estarán legalmente impedidos para ejercer el Notariado: el sordo absoluto, el mudo, el ciego y el incapaz de administrar sus bienes; los que estén cumpliendo una pena más que correccional, o los que hayan sido inhabilitados por sentencia para el ejercicio de cargos públicos; los que se hallaren en estado de quiebra mientras no fueren rehabilitados, o de concurso mientras la insolvencia no se declare excusable; y los que tuvieren contra sí auto motivado de prisión.

Arto. 12.- El Notario, ante el Presidente de la Corte Suprema, hará la promesa de desempeñar lealmente sus funciones.

Arto. 13.- Antes de comenzar a ejercer el notariado, presentará el interesado su autorización al ministerio de Justicia para que sea anotada en el libro de Registro de Notarios que llevará éste al efecto.

Arto. 14.- El Ministro de Justicia comunicará a la Corte Suprema el registro, para que a su vez el Tribunal lo inscriba en la matrícula de notarios que se conservará en dicha Corte.

CAPITULO III

OBLIGACIONES DE LOS NOTARIOS

Arto. 15.- Los notarios están obligados:

1º A extender en sus registros los poderes, testamentos, contratos y demás escrituras, conforme a las instrucciones que de palabra o por escrito les dieran los otorgantes, pudiendo hacerse por cualquier medio manual o mecánico;

** La última línea fue reformada por el Dec. Nº 1290 de Enero de 1967.*

2º A manifestar los documentos públicos de su archivo a cuantos tengan necesidad de instruirse de su contenido, a presencia del mismo Notario, con excepción de los testamentos, mientras estén vivos los otorgantes;

3º A no permitir que por motivo alguno se saque de su oficio los protocolos, salvo los casos exceptuados en el Pr. Ellos, bajo su responsabilidad, sí pueden llevar sus protocolos en el ejercicio de sus funciones;

4º A tener un libro llamado Registro o Protocolo, compuesto de pliegos enteros de papel de a peso, para extender en él las escrituras

que ante ellos se otorgaren. Los inventarios no se extenderán en el protocolo sino por separado, par que, concluidos, se pasen al respectivo Juez, lo mismo que las particiones. Tampoco se redactarán en el protocolo las sustituciones de los poderes, sino que se extenderán al pie o a continuación del poder, o citando el folio del expediente en que corre agregado o insertando en la sustitución el poder sustituido;

5º A extender las escrituras, actas e instrumentos cumplidamente y no por abreviaturas, poniendo todas las letras de los nombres de personas o pueblos, y no solamente las iniciales, y usando también de todas sus letras, y no de números o guarismos, para expresar cantidades, fechas, o citas;

6º A dar a las partes copia de las escrituras que autorizaren, a más tardar dentro de tres días de haberseles extendido;

7º A conservar con todo cuidado y bajo su responsabilidad los protocolos, los cuales depositarán en el correspondiente juzgado de Distrito cuando tengan que salir fuera de la República.

Arto. 46 Ley Not.

Los Notarios numerarán los protocolos correlativamente, desde el primero que hubieren formado, aunque éste sea anterior a la presente ley. Los Protocolos existentes en los archivos públicos que no estuvieren numerados, lo serán por los respectivos archiveros, con división de los pertenecientes a cada Notario difunto o a cada Juzgado.

8º A formar un índice al fin de cada año, de las escrituras y documentos contenidos en su Protocolo, con expresión de los otorgantes, objeto de la escritura, folios en que se encuentra y fecha de su otorgamiento;

9º A remitir a la Corte Suprema de Justicia, en los primeros quince días de cada año, copia literal del índice a que se refiere el número anterior;

10º A advertir a las partes si debe registrarse la escritura que autoricen haciéndose mención de esta advertencia en la misma escritura;

11º A extender todos los documentos y escrituras en el papel sellado que corresponda, con arreglo a la ley y bajo las penas que ella señale;

12º A poner al pie de los títulos de propiedad de las fincas una razón que exprese las modificaciones que sufra dicha propiedad según la nueva escritura que ante ellos se otorguen;

13º A enviar los días primero y quince de cada mes en papel común un índice de las escrituras que hubiere autorizado al registrador Departamental, con expresión de la fecha de su otorgamiento, nombre de partes y naturaleza del acto o contrato;

14º A certificar las escrituras públicas o títulos de antigua data en conformidad a lo dispuesto en el Arto. 2369 del Código Civil.

Artos. 44-68-73 Ley del Notario; 71-72-921 Pr.; 2365 C.; 54 Ley Aranceles Judiciales; 21 R.R.P.; B.J. 118-135-454-957-2614-3143-11523.- Nota: Véase Ley de 12 de Julio de 1917

Arto. 16.- Ningún cartulario podrá autorizar escritura alguna de transferencia de dominio de bienes raíces, sin llenar de previo el requisito de que habla el Arto. 3811 C.

El certificado de que trata el primero de estos artículos se extenderá en papel común.

Arto. 21 R.R.P.; B.J. 368-1005-8908.

Arto. 17.- El protocolo o Registro es la colección ordenada de las escrituras matrices autorizadas por el Notario y de las diligencias y documentación protocolizadas. B.J. 9547.

Arto. 18.- El protocolo se abrirá el primero de Enero o el día en que el notario comience a cartular, con una nota en que se haga constar la fecha de la apertura que será firmada por el Notario, y se cerrará el treinta y uno de Diciembre de cada año, con una razón que exprese el número de escrituras, diligencias y documentos contenidos en él y el número de sus hojas.

También se cerrará el protocolo cuando el notario deje de cartular por razón de entrar al desempeño de la Magistratura u otro empleo que

sea incompatible con el ejercicio del notariado, expresando el motivo de la clausura y sujetándose en todo a lo dispuesto en el inciso anterior. B.J. 957-9547.

Arto. 19.- El protocolo se formará de pliegos enteros como se dispone en el Arto.15 N° 4 y si la última hoja correspondiente al año anterior quedare en blanco, el Notario la utilizará en extender en ella el índice (ó parte de él) a que se refiere el número octavo del Arto.15 citado.

Los protocolos pueden ser libros encuadernados compuestos de fojas de papel de a peso. Si concluido el año no se hubiese llenado el libro, se continuará en éste el siguiente protocolo.

Arto. 20.- Se considerarán como accesorios del protocolo los documentos o comprobantes a que se refieren las escrituras matrices y que conforme a la ley deban quedar en poder del Notario, quien los irá coleccionando por orden cronológico en un solo legajo, cuyas fojas se numerarán con foliatura corrida.

Arto. 21.- En el protocolo deben llenarse además los siguientes requisitos:

- 1º Que estén numeradas todas las hojas;

2º Que se numeren ordenadamente todas las escrituras y demás documentos protocolizados y se observe rigurosamente el orden de fechas, de manera que un instrumento de fecha posterior no preceda a otro de fecha anterior: Arto.2368 C.

3º Que a continuación de una escritura comience la siguiente, debiendo ponerse, por lo menos, tres renglones en la hoja anterior;

4º Que los pliegos de que se componga, reúnan las condiciones que exige la ley de papel sellado; y que tengan, además, a la derecha y a la izquierda, dos márgenes en cada una de las cuatro planas del pliego, los cuales márgenes serán de veinte milímetros. Las páginas que se escriban no podrán contener más de treinta renglones de veinte y tres centímetros cada uno, aunque la forma y tamaño de los caracteres, pudieran dejar espacio para un número mayor.

B.J. 4145-11098.

Arto. 22.- La redacción de los documentos en el protocolo comprenderá tres partes:

1º Introducción.

2º Cuerpo del acto.

3º Conclusión.

B.J. 2612.

Arto. 23.- La introducción debe contener y expresar:

1º El lugar, hora, día, mes y año en que se extiende el instrumento;

2º El nombre y apellido de los otorgantes, su edad, profesión, domicilio y estado;

3º Si proceden por sí o en representación de otro, insertando en este último caso los comprobantes de la capacidad, o haciendo referencia a ellos, con fe de haberlos tenido a la vista, según lo disponga la ley, expresión de su fecha y nombre del Notario o funcionario que los hubiese autorizado o expedido; o agregando los originales al Protocolo para insertarlos en los testimonios correspondientes (Véase el Arto. 3331 C.)

En caso de que el poder o documento que acredita la capacidad para representar estuviere inscrito, bastará que el Notario indique el número de la escritura donde conste el poder, lugar del otorgamiento, su hora y fecha, Notario autorizante y los datos de su inscripción.

Cuando se trate de sociedades mercantiles será suficiente citar las mismas designaciones que para los poderes inscritos de la escritura de constitución social y sus estatutos, cuando éstos últimos fueren necesarios para acreditar la representación; lo mismo que de las certificaciones de las actas de sus sesiones, de las cuales se indicará

en la escritura el lugar, hora y fecha de las sesiones, folios del Libro de Actas y el nombre del funcionario que las libró y su fecha. Las certificaciones de estas actas se agregarán al Protocolo, citándose el folio o folios que ocuparán en el Protocolo, y no será necesaria su inserción en el testimonio.

En los casos señalados en los dos párrafos anteriores, el Notario deberá dar fe de que tal poder confiere al apoderado facultades suficientes para otorgar el acto o contrato de que se trata.

Los poderes otorgados en el extranjero deberán insertarse íntegramente con las respectivas autenticaciones.

** Los últimos cuatro párrafos fueron adicionados por el Dec. N° 1290 de Enero de 1967.*

4º La circunstancia de haber intervenido un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma castellano;

5º La fe de conocimiento de los otorgantes, de los testigos y de los intérpretes que intervinieren, en su caso;

6º Si el cartulario no conociere a las partes o a alguna de ellas, deben concurrir al otorgamiento de la escritura dos testigos más que los conozcan y sean conocidos del cartulario, para que él funde sobre el dicho de ellos la fe de identidad. No será necesario que los testigos de conocimiento firmen la escritura; bastará que el Notario haga mención de ellos en dicha escritura.

En el caso de que el cartulario no conozca a las partes ni puedan estar presentes testigos de conocimiento, lo hará constar así en la escritura especificando, en su caso, los documentos que le hubieren exhibido como comprobantes de su identidad y capacidad.

Artos. 1233-2366-3315 C.; 24 L. del Not. 21 R. del R.P.

B.J. 123-455-2055-2614-4446-4646-5241-5558-7380-8695-8811-11283-11513-11560-11587-12002-12478-13007.

Arto. 24.- Cuando los comparecientes lo sean a nombre de otro, el cartulario dará fe de su personalidad en vista del documento en que conste ésta y el cual insertará.

Si el cartulario no encontrare legitimada la personalidad con el documento que se le exhibe, lo advertirá así a los interesados e insistiendo éstos en que se otorgue la escritura, lo verificará haciendo constar esa circunstancia.

B.J. 11566-11857-12478.

Arto. 25.- Los dos testigos de que se habla en el Arto. 1032 del Código Civil deben ser distintos de los instrumentos.

Arto. 26.- El cuerpo del documento debe comprender la relación clara y precisa del contrato o acto que se reduce a instrumento público, el cual deberá redactarse conforme a los puntos que de palabra o por

escrito hubieren dado los otorgantes: en caso de ser por escrito, se agregará el documento al protocolo.

Arto. 27.- Los funcionarios que cartulan no podrán insertar ni escribir en los instrumentos que autoricen, ni por vía de nota, más de lo que han declarado expresamente las partes y pedido que se ponga en ellos. Por consiguiente, no usarán de expresiones vagas ni redundantes; de renunciaciones, sumisiones y obligaciones en que las partes no han convenido formalmente.

Arto. 28.- El notario debe hacer conocer a los interesados el valor y trascendencia legal que tengan las renunciaciones que en concreto hagan o las cláusulas que envuelvan renunciaciones o estipulaciones implícitas.

No podrá procederse a extender un instrumento cuando las partes no tengan capacidad legal para obligarse o no estén competentemente autorizadas para el efecto, pena de nulidad. Tampoco podrá otorgarse instrumento alguno sin estar presentes las partes o sus procuradores o representantes legales, bajo la misma pena.

En los poderes de cualquiera clase que sean, se expresarán las facultades especiales que el poderdante confiere al apoderado, no siendo lícito, pena de nulidad, citar solamente el artículo o artículos del Código que las contienen.

B.J. 122-250-3515-5799-13007.

Arto. 29.- La conclusión de la escritura contendrá:

1º Las cláusulas generales que aseguren la validez del instrumento, expresando haberse instruido a los contratantes de su objeto;

2º Mención de haber leído por el Notario todo el instrumento a los interesados, en presencia del número de testigos que corresponda a la naturaleza del acto, con la ratificación, aceptación o alteración que hubieren hecho;

3º Las firmas de los otorgantes, del intérprete si lo hubiere, de los testigos y del notario.

El Notario firmará primero, después los interesados, en seguida los intérpretes y por último los testigos instrumentales. B.J. 251-2612-2872-5013-5799-6097.

Arto. 30.- Los testigos no firmarán ningún documento mientras no lo hayan hecho los otorgantes.

Arto. 31.- Si alguno de los otorgantes no sabe firmar o es ciego, o tiene algún otro defecto que haga dudosa su habilidad se indicará esta circunstancia en el instrumento; y uno de los testigos instrumentales, u otra persona llevada por el interesado, firmará por él.

Arto. 32.- Aunque la escritura no quede terminada ni firmada, no puede inutilizarla el Notario y se conservará como las demás, expresando el notario por medio de una nota al pie de la misma escritura la circunstancia que impidió su terminación.

Arto. 33.- No podrá extenderse ningún instrumento público en otro idioma que el castellano, en conformidad al inciso 2º del Arto. 38, párrafo VIII del Título Preliminar del Código Civil. No podrán agregarse al protocolo documentos extendidos en idioma extranjero, sino acompañados de la debida traducción al castellano, la cual será autorizada por el Notario y el traductor oficial, o el llamado por el mismo notario, en un solo contexto, sin mezclarse en él actos extraños.

Arto. 34.- Toda adición, aclaración o variación que se haga en una escritura cerrada, se extenderá por instrumento separado, y de ninguna manera al margen; pero se hará referencia en el primitivo, por medio de nota, de que hay nuevo instrumento que lo adiciona, aclara o varía, expresando la fecha de su otorgamiento y el folio del protocolo en que se encuentra.

B.J. 8601-9813.

Arto. 35.- Las entrerrenglonaduras deben transcribirse literalmente antes de las firmas; en caso contrario se considerarán como no puestas.

B.J. 9744.

Arto. 36.- Para que las testaduras no se consideren una suplantación, se tirará una línea sobre ellas, de modo que quede legible el contenido. Al fin de las escrituras se hará mención de las palabras que testadas no valen.

B.J. 9744.

Arto. 37.- Si hay vacíos en los instrumentos se llenarán a presencia o con noticia de partes, con una línea doble que no permita intercalar ninguna palabra.

B.J. 9744.

Arto. 38.- Copia (o testimonio) es el traslado fiel de la escritura matriz que tienen derecho a obtener los interesados en ésta. En ella se insertará el texto íntegro del instrumento, rubricará el Notario cada una de sus hojas; expresará al fin el número de éstas, cuántas son las copias que ha dado, y el número que corresponda a la actual; el nombre de la persona y la fecha en que se da, salvando al fin de ella las testaduras y entrerrenglonaduras que contenga, y la autorizará con su firma y sello.

Así es que, todo testimonio concluirá de la manera siguiente:

"Pasó ante mí al folio tantos de mi protocolo número tal, de tal año; y sello esta primera, segunda, tercera, o cuarta copia (según sea) a solicitud de tal persona, en la ciudad de... a tal hora, día, mes y año (aquí la firma y sello).

Si fuere Juez el que expide la copia, usará de esta fórmula:

"Así en el protocolo de este Juzgado del año corriente al folio tantos; y firmo con el presente secretario esta primera copia, solicitada por tal persona, en la ciudad de... a tal hora, día, mes y año (Aquí la firma, autorización del secretario y sello)".

La entrega del testimonio se anotará en el protocolo al margen de su original; y esta anotación será rubricada por el Notario.

B.J. 4145-9744.

Arto. 39.- El Notario dará a los interesados cuantos testimonios le pidieren de las escrituras relativas a obligaciones que no pueden exigirse más de una vez, como las de venta, cambio, donación, testamento, poder, compañías, cartas de pago, renunciaciones, legitimación de hijos o reconocimiento de los simplemente ilegítimos, etc.; pero necesitará mandato de un Juez de Distrito de lo Civil para expedirlos cuando la obligación pudiere exigirse dos o más veces, por ejemplo: la obligación de dar, pagar, hacer alguna cosa, la de arrendamiento o la

que pueda dañar a la otra parte. El Juez expedirá la orden, previa audiencia de la persona o personas a quienes pudiera perjudicar la nueva copia; y si éstas no se encuentran en el lugar, con audiencia del Síndico municipal de éste.

Arto. 1141 Pr.; B.J. 8386-11094.

Arto. 40.- Solo el Notario a cuyo cargo estuviere el protocolo podrá dar copias de él; en caso de impedimento designará el cartulario que deba hacer la compulsas; si no lo verificare dentro de veinticuatro horas, lo harán los interesados; y por falta de acuerdo de éstos, lo hará el Juez de Distrito del domicilio del notario. Si el Notario hubiere fallecido o estuviere fuera de la República, harán la designación los interesados, o el Juez, en su caso, sacándose la copia en el archivo correspondiente. Artos. 1126-1142 Pr.

Arto. 41.- Los notarios no pueden dar certificación sobre hechos que presencien y en que no intervengan por razón de su oficio, ni autorizar documentos privados, sino en los casos determinados por la ley. Sobre todo esto podrán declarar como testigos y su dicho valdrá como cualquier otro deponente; sin embargo, un documento privado se entiende incorporado en un Registro Público para los efectos de ley por el hecho de ser autenticado con la firma de un Notario conforme al Arto. 2387 C.

Artos. 118-1426 C. 55 N° 7 C.C.; B.J. 418.

Nota: Véase Ley de 17 de Abril de 1913.

Arto. 42.- Derogado.

* *Ley N° 139 del 28 de Noviembre de 1991, Arto.6.*

Arto. 43.- Se prohíbe a los notarios:

1º Autorizar escrituras o contrato de personas desconocidas, a menos que le presenten dos testigos para comprobar su identidad y capacidad, expresándose en la escritura los nombres y vecindad de estos testigos;

2º Autorizar contratos de personas incapaces d contratar según el Código Civil;

3º Autorizar los contratos al fiado que hiciere cualquiera persona a condición de pagar cuando se case o herede, de promesa de matrimonio para cuando enviude, o cualquier otro contrato ilícito;

4º Autorizar escrituras a su favor o en favor de sus descendientes, ascendientes, cónyuges o colaterales dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o de su mujer ilegítima, según el Arto.2173 del Código Civil.

Si la escritura solo estableciere obligaciones a cargo del Notario, podrá otorgarla por sí y ante sí; también podrá otorgar por sí y ante sí su testamento y las escrituras de poderes que confiera.

Arto. 23 N° 5 Ley del Not.; B.J. 8844-8866-9048.

Arto. 44.- El Notario que contraviniera a lo dispuesto en el artículo anterior y en el 15 de esta ley, incurrirá en la pena de doscientos a un mil córdobas de multa, que le impondrá el Juez de su domicilio, sin perjuicio de las otras responsabilidades civiles o criminales a que pueda quedar sujeto.

Arto. 21 R.R.P.; B.J. 2877.

** En Decreto 1618, Arto. 6º, del 28 de Agosto de 1969 se estableció la multa de Doscientos a Un Mil Córdobas; y se impondrán por la Corte Suprema en los casos que lleguen a su conocimiento y no haya sido impuesta por otra autoridad. La falta de entero de la multa por el Notario Público dará lugar a la suspensión hasta por dos años que será impuesta por la Corte Suprema de Justicia.*

Arto. 45.- Es prohibido empezar una escritura matriz en un protocolo y terminarla en otro.

Arto. 19 Ley del Not.

CAPITULO IV

DE LA GUARDA Y CONSERVACION DE LOS PROTOCOLOS

Arto. 46.- El Registrador del departamento respectivo está obligado a recoger los protocolos de los notarios que falleciesen o que se encuentren suspensos en el ejercicio de su profesión o que se ausentaren de la República para domiciliarse fuera de ella.

Arto. 15 N° 7 Ley Not.

Al efecto, tan luego tenga noticia de la muerte, suspensión o ausencia pasará en persona o por medio de comisionado a la casa de habitación del Notario o en la que hubiere fallecido, y extenderá un acta en que consten inventariados con sus respectivos números de folios, los protocolos que encuentre. De esta acta enviará copia certificada a la Secretaría de la Corte de Apelaciones correspondiente y a la de la Suprema Corte de Justicia.

Sin embargo, de lo dispuesto en el inciso anterior, los descendientes legítimos de los notarios que falleciesen, si fuesen también notarios, tendrán derecho para conservar en su poder dichos protocolos, prefiriéndose, en el caso de que haya varios, el que fuere más antiguo en el ejercicio del notariado. Esto es sin perjuicio de lo que

acuerde en casos especiales la Corte Suprema para la mejor seguridad de los protocolos.

Arto. 106 R.R.P.; B.J. 1776-2874-12340.

Arto. 47.- En los casos de ausencia o de suspensión podrán recobrase los protocolos tan luego como los interesados lo soliciten, acreditando en su caso haber cesado la causa que motivara el depósito de dichos protocolos en el archivo general.

Arto. 48.- Están obligados a remitir los protocolos al Registrador o entregarlos a éste tan luego los reclame:

1º Los herederos o ejecutores testamentarios de los notarios que fallecieren, salvo los designados en el inciso 3º, del Arto. 46, y quienes están obligados a remitir inventario de los protocolos que quedaren en su poder al Registrador; y éste a su vez enviará copia de dicho inventario a la Corte de Apelaciones y a la Corte Suprema de Justicia, como se dispone en el Arto. 46, inciso 2º;

2º Los notarios que se ausentasen de la República para domiciliarse fuera de ella. En este caso, a menos de urgencia imprevista, deberán hacer la remisión quince días antes de la partida. Puede también un notario por causa de ancianidad o de enfermedad prolongada, por cualquier otro motivo de imposibilidad o porque tenga

que ausentarse de la República sin intención de domiciliarse fuera de ella, depositar sus protocolos en el Registro Público de la cabecera de su vecindario, bajo inventario, del cual se enviará copia a la Corte Suprema y a la Corte de Apelaciones respectiva. En tales casos, salvo los de ausencia, el notario conservará la facultad de designar el cartulario que deba librar los testimonios, pudiendo, cuando lo tenga a bien, designar al jefe del Registro Público, donde se custodian. Puede también el cartulario, en todo tiempo, hacer cesar el depósito voluntario.

** Este inciso fue reformado por la Ley del 13 de Nov. De 1913.*

3º El Juez o autoridad que pronuncie la suspensión, inhabilitación o condenatoria del Notario, dentro de los ocho días siguientes a la providencia.

Nota.- Véase Ley de 13 de Noviembre de 1913.

Arto. 49.- Los jueces de Distrito o locales, siempre que tengan noticia de que se encuentran fuera del archivo del Registrador alguno de los protocolos a que se refiere el artículo anterior, tendrán estricta obligación de dictar las providencias necesarias para que dichos protocolos se depositen en la expresada oficina.

Arto. 50.- La infracción de los dos artículos que preceden se penará con una multa de doscientos a un mil córdobas, además de quedar obligado el remiso a la debida indemnización de daños y

perjuicios causados a tercero por la falta de cumplimiento de aquellas prescripciones.

** El monto de las multas aquí señaladas se establecieron por Dec. N° 1618 de Agosto de 1969.*

Arto. 51.- Los jueces de Distrito harán una visita anual en los últimos quince días de Diciembre, a los protocolos de los notarios comprendidos en su jurisdicción.

También harán visitas extraordinarias cuando la Corte Suprema de Justicia por sí o por excitativa del Poder Ejecutivo las ordenare.

En ambos casos el Juez hará uso de las facultades que se le confieren por el Arto.44 para corregir las faltas que notare en los protocolos.

Arto. 52.- Cuando se extravíe o inutilice en todo o en parte un protocolo, el Notario o funcionario encargado de su custodia dará cuenta inmediatamente al Juez de Distrito de su domicilio para que instruya información sobre el paradero o la causa que le hubiere inutilizado, así como respecto de la culpa que en su caso haya podido tener el Notario.

Arto. 53.- El Notario, al dar cuenta al Juez, expresará:

1º El año o años a que corresponde el protocolo, acompañando copia, que solicitará de la Corte Suprema, del índice de las escrituras contenidas en dicho protocolo y del Registrador respectivo;

2º La causa que motivara la pérdida o inutilización del protocolo y la persona o personas que considere culpables del hecho.

Arto. 54.- Terminada la parte informativa, el Juez mandará hacer la correspondiente reposición, y proceder criminalmente, si hubiere lugar, en expediente separado contra los que resulten culpables.

Arto. 55.- La pérdida o inutilización de uno o más protocolos podría ser denunciada por las personas que según las leyes son hábiles para denunciar un delito público. Si la denuncia se propusiere antes de que el Notario dé cuenta al Juez respectivo, se iniciará contra el mismo notario el procedimiento criminal que corresponda siendo entonces de su obligación probar su inculpabilidad en el extravío o inutilización del protocolo. Si no se justificare sufrirá el castigo señalado en el Código Penal.

Arto. 56.- La reposición se verificará citando el Juez a las personas que aparezcan como otorgantes de las escrituras o en su defecto a los interesados en ella o a sus causahabientes, previniéndoles la presentación de los testimonios que existan en su

poder o de los traslados que de ellos se haya hecho en juicio con citación de todos los interesados. La citación o emplazamiento se hará por avisos y por edictos publicados en el periódico oficial.

Arto. 57.- Si no fuera posible la presentación de algunos testimonios o traslados, y las escrituras fueren registrables, el Juez pedirá certificación de las partidas al Registro a fin de que sirvan para reponer dichas escrituras. Arto. 1143 Pr.; B.J. 9797.

Arto. 58.- Si aún faltaren por reponer algunas escrituras, el Juez citará de nuevo o emplazará a las personas interesadas, para consignar los puntos que tales escrituras contenían.

Arto. 59.- El costo del papel sellado y demás diligencias que ocasione el incidente será en todo caso a cargo del Notario respectivo, sin perjuicio del derecho de éste contra los culpables el extravío o inutilización del protocolo.

Arto. 60.- Con las copias de los testimonios presentados, con las certificaciones del Registro, o con la debida constancia de los puntos en que se hallen de acuerdo los otorgantes, quedará repuesto el protocolo perdido o inutilizado, que se entregará al Notario a quien pertenecía el

original, salvo los casos en que con arreglo a esta ley deba depositarse en el Archivo General.

En el caso en que hubiere quedado alguna escritura sin reponer cuando se haga el archivo del protocolo de que habla el inciso anterior, podrá después el interesado solicitar a su costa la reposición ante el Juez, quien la ordenará y practicará la transcripción del testimonio que se le hubiere presentado.

CAPITULO V

DE LA PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTOS

Arto. 61.- La protocolización de toda clase de actos y contratos, prevenida por las leyes corresponde exclusivamente a los notarios, y a los jueces en su caso.

Arto. 62.- Las protocolizaciones se hacen agregando al Registro, en la fecha en que fuesen presentados al Notario, los documentos y diligencias mandados protocolizar. El Notario pondrá al fin de dichos documentos protocolizados una razón firmada en que conste el lugar,

hora, día, mes y año en que protocolizan; el número de hojas que contienen; y el lugar que, según la foliación, ocupan en el protocolo, designando los números que corresponden a la primera y última hoja.

Arto. 63.- Las escrituras privadas no pueden protocolizarse sin el consentimiento o previo reconocimiento judicial de los interesados. Cuando la protocolización deba hacerse a solicitud de parte y no por mandato judicial, el Notario levantará un acta en que exprese el nombre del que la solicita y los demás requisitos de que habla el artículo anterior.

Arto. 64.- Los testimonios de los documentos protocolizados se expedirán por el notario en la forma prevenida para las demás copias.

Arto. 65.- Cuando queden protocolizados en el Registro los documentos a que una escritura se refiere, solamente se hará relación de ellos en la matriz; pero en los términos se insertarán.

Arto. 66.- La protocolización de documentos se hará, cuando no haya contención de partes en el Registro del notario que los interesados designen. Cuando haya contención, el juez designará el Notario en cuyo Registro deben protocolizarse los documentos, o mandará que se protocolicen en el registro del juzgado.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES GENERALES

Arto. 67.- Son absolutamente nulos los instrumentos públicos que no estuvieren concurridos en las solemnidades que previene la presente ley: (Artos. 2368, 2371 y 2372 C.)

No se entiende haberse faltado a las solemnidades prescritas por la Ley en los casos siguientes:

1º Por no haberse expresado que el otorgante procede por sí, cuando no lo hace a nombre de otro.

2º Por no haberse agregado al Protocolo, ni copiar íntegro los poderes u otros documentos habilitantes, con tal que se copien las designaciones que deben tener la introducción y conclusión según los artículos 23 y 29 de la Ley del Notariado, y las cláusulas pertinentes.

3º Por haberse omitido la instrucción a que se refiere el número 1º del artículo 29 de la Ley del Notariado.

4º Por haberse alterado el orden prescrito en los artículos 23 y 29 de la Ley del Notariado

5º Tampoco es motivo de nulidad, el haberse dejado de usar en los instrumentos del papel sellado correspondiente; pero el Notario

será condenado a la multa que la Ley del papel sellado y timbres establece y la parte a quien corresponda deberá reponerlo.

** Reformado por la Ley del 28 de Mayo de 1913.*

B.J. 2612-2878-4145-5558-6098-7381-7428-10449-11283-11513-11566-13007.

Arto. 68.- Son válidos los instrumentos públicos en que las firmas del Notario, de los otorgantes o de los testigos estén escritas en abreviaturas o con iniciales el nombre propio con tal que sus nombres estén completos en el cuerpo del instrumento.

También son válidos los instrumentos públicos en que los cartularios, otorgantes o testigos hayan usado, además de sus nombres y apellidos, las iniciales o abreviaturas de otros nombres o apellidos, ya sea en el cuerpo del instrumento o en las firmas.

Arto. 69.- No es motivo de nulidad el que en las escrituras o instrumentos públicos se use de abreviaturas al consignarse el título o tratamiento de las personas, bien sean de las contrayentes o de cualesquiera otras a que dichos instrumentos se refieran.

Arto. 70.- Cuando los esposos o cónyuges contraigan sociedad de bienes, designarán los que cada uno aporta a la sociedad, con expresión de su valor, y una razón circunstanciada de las deudas de

cada uno. Las omisiones e inexactitudes en que bajo este respecto se incurra, no anularán las capitulaciones; pero el notario o funcionario ante quien se otorgaren, hará saber a las partes la disposición precedente y lo mencionará en la escritura, bajo la pena de cien a quinientos pesos de multa que le impondrá la Sala de lo Civil respectiva.

Estas multas son a beneficio del Tesoro Municipal.

Artos. 1604 Pr. 1 1724 C. ant.

Arto. 71.- Los notarios y funcionarios están obligados a mostrar a los otorgantes y a los particulares los protocolos en que se encuentren las escrituras que a ellos se refieren.

Los testamentos sólo podrán ser manifestados mientras viva el testador a éste o al que él autorice por medio de poder escrito.

Los otorgantes e interesados pueden tomar nota de las escrituras.

Arto. 15 N° 2 Ley del Not.

Arto. 72.- El notario y funcionarios que se nieguen a mostrar a los otorgantes o particulares el protocolo, en el caso del artículo anterior, será multado a petición de parte por el juez de distrito de lo civil respectivo, en doscientos a un mil córdobas, y si, insiste en su negativa se le impondrá otra multa de doscientos a quinientos pesos y si a pesar

de esto no cumple con su deber, será suspenso del ejercicio del Notariado por seis meses.

** Este párrafo ha quedado así redactado producto de la reforma del monto de las multas establecidas en el Dec. N° 1618 de Agosto de 1969.*

En todo caso será apremiado, además, personalmente, con arresto hasta que ponga de manifiesto el protocolo a los interesados.

Artos. 15 N° 2 Ley del Not.; 2521 C.

Arto. 73.- El notario o funcionario que se niegue a dar los testimonios, copias o certificaciones a que está obligado, incurrirá en las multas, penas y apremios de que habla el artículo anterior. Si es el Juez de Distrito el que se niegue a cumplir lo dispuesto en dicho artículo y el presente, la Sala de lo Civil respectiva es a quien corresponde hacer efectiva sus responsabilidades.

Arto. 15 N° 4 Ley del Not.

CAPITULO VII

DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS NOTARIOS

Arto. 74.- DEROGADO

- * *Decreto N° 1618 de 28 de Agosto de 1969.*

Arto. 75- DEROGADO

- *Decreto N° 1618 de 28 de Agosto de 1969*

NORMATIVAS RELACIONADAS CON EL NOTARIADO

LEY GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL

LEY GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL

LEY No. 509. Aprobada el 11 de Noviembre del 2004.

Publicada en La Gaceta No. 11 del 17 de Enero del 2005.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

Hace saber al pueblo nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

CONSIDERANDO

I

Que es un principio constitucional garantizar la propiedad en cualquiera de sus modalidades, en razón de ello se hace necesario

contribuir a garantizar la seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, la transparencia del tráfico inmobiliario y del mercado de bienes raíces con el fin de promover y estimular la inversión y el desarrollo del país;

II

Que es función privativa del Estado establecer, mantener, actualizar y desarrollar el catastro de los bienes inmuebles en el territorio nacional;

III

Que es necesario dotar de un instrumento jurídico moderno al Estado nicaragüense en materia de catastro, ya que la legislación vigente presenta vacíos para cumplir con la función catastral y dificulta el funcionamiento institucional;

IV

Que los municipios han desarrollado una importante práctica catastral, que no puede obviarse, en la modernización de la legislación catastral;

V

Que entre otros principios fundamentales establecidos en nuestra Constitución Política acerca del municipio, las nuevas legislaciones deberán desarrollar la autonomía municipal, competencias y relaciones con otras instituciones estatales; en consecuencia, existe una realidad territorial que hay que continuar fortaleciendo;

En uso de sus facultades;

HA DICTADO

La siguiente:

LEY GENERAL DE CATASTRO NACIONAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer las normas que regulan el establecimiento, mantenimiento, desarrollo y actualización del Catastro en el ámbito nacional, su estructura y el funcionamiento y coordinación de la misma.

Artículo 2.- Es función privativa del Estado el establecimiento, mantenimiento, desarrollo y actualización del catastro físico nacional.

CAPÍTULO II

DE LAS DEFINICIONES

Artículo 3.- Para los fines y efectos de la presente Ley y una mejor comprensión de la misma, se establecen las definiciones siguientes.

1. Acta de Conformidad de Linderos: Es un documento técnico sobre un bien inmueble elaborado por el técnico catastral, responsable de los trabajos catastrales para el establecimiento del catastro, haciendo constar su conformidad sobre la ubicación y linderos de la propiedad delineada, sin perjuicio de los que tengan igual o mejor derecho.

2. Actualización del Catastro: Es la incorporación en la Base de Datos Catastrales de los cambios de límites y linderos de las entidades geográficas y datos alfanuméricos de una parcela.

3. Autoavalúo Municipal: Es el procedimiento mediante el cual el contribuyente describe y valora su propiedad inmueble, utilizando los formatos, tablas de valores y costos municipales, y los respectivos instructivos que pondrán a su disposición las Alcaldías Municipales en cada periodo gravable.

4. Avalúo Catastral Municipal: Consiste en la estimación del valor de mercado del bien inmueble por parte de las municipalidades, mediante la aplicación del manual, normas y procedimientos de valuación establecidos a nivel nacional por la Comisión Nacional de Catastro, CNC, y deberá ser notificado a los contribuyentes por las autoridades municipales, basándose en lo estipulado en el Reglamento de la presente Ley.

5. Base Nacional de Datos Catastrales (BDC): Conjunto organizado de datos catastrales que se almacenan generalmente en forma digital, junto con ciertos programas y Sistemas de Programación para acceder a estos datos.

6. Bienes Inmuebles: Para efectos de la presente Ley se entenderá como Bienes Inmuebles lo preceptuado en el Código Civil de la República de Nicaragua.

7. Datos Catastrales: Cualquier cantidad numérica o geográfica o serie de tales cantidades referido con la actividad catastral, que puede ser utilizada como referencia o base para otras cantidades.

8. Base Nacional de Datos Espaciales (BNDE): Es la reunión de datos espaciales precisos, actuales y de fácil acceso, que constituyen la base para fomentar el crecimiento económico, propiciar la sostenibilidad y calidad del medio ambiente y contribuir al progreso social.

9. Catastro Nacional: Es el inventario, representación y descripción gráfica, alfanumérica y estadística de todos los bienes inmuebles comprendidos dentro del territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y reglamentos de la República de Nicaragua.

10. Certificado Catastral: Es el documento técnico jurídico que se utiliza para tramitar la inscripción de modificación del derecho o traspaso de dominio de los bienes inmuebles con el objeto de actualizar y unificar la información de la base de datos catastral y registral, emitido por la Dirección General de Catastro Físico o por sus oficinas delegatarias.

11. Código Catastral: Es la identificación asignada a cada parcela en el mapa catastral para su identificación en la base de datos catastral, de conformidad al procedimiento establecido por la Dirección General de Catastro Físico de INETER.

12. Constancia Catastral Municipal: Es el documento técnico jurídico que se utiliza para tramitar la inscripción de modificación del derecho o traspaso de dominio de los bienes inmuebles con el objeto de actualizar y unificar la información de la base de datos catastral y registral, emitido por los catastros municipales en las zonas no catastradas.

13. Entidad Geográfica: Objetos naturales o artificiales que poseen

propiedades de: posición espacial referida a un sistema de coordenadas; atributos temáticos, geométricos y de temporalidad que describen sus propiedades; relaciones espaciales o interrelaciones geométricas entre sí.

14. Establecimiento del Catastro: Es el conjunto de actividades técnicas y administrativas orientadas a obtener el inventario, representación, y descripción gráfica, alfanumérica y estadística de todos los bienes inmuebles comprendidos dentro de una parte del territorio nacional.

15. Exposición Pública: Consiste en la presentación, a los propietarios y poseedores de una zona predeterminada, de los mapas catastrales y otros datos sobre la tenencia de la tierra, resultantes del levantamiento catastral a fin de darles la oportunidad de que expresen su acuerdo o desacuerdo con la información expuesta.

16. Funcionario Catastral: Es la persona autorizada y sujeta a los lineamientos establecidos por la Dirección General de Catastro Físico o por la Oficina de Catastro Municipal correspondiente, para realizar actividades en el establecimiento, actualización y mantenimiento del catastro.

17. Infraestructura de Datos Espaciales (IDE): Es la acumulación importante de tecnologías, normas y planes institucionales que facilitan la disponibilidad y el acceso a datos espaciales para usuarios y proveedores a todos los niveles del sector público, para el sector

comercial, asociaciones y fundaciones, sector académico y público en general.

18. Levantamiento Topográfico con Fines Catastrales: Se refiere a las operaciones de campo y/o gabinete destinadas a situar por rumbos y distancias o mediante una descripción numérica de encadenamiento, cuyos vértices identifican plenamente en un sistema de coordenadas los linderos o bien edificaciones y mejoras de las propiedades urbanas o rurales.

19. Licencia Catastral: Es el documento otorgado por la Dirección General de Catastro Físico mediante el cual se autoriza a los técnicos y profesionales para realizar levantamientos y planos topográficos con fines catastrales, sujeto a los procedimientos establecidos en la presente Ley y su Reglamento.

20. Licencia de Avalúo de Bienes Inmuebles: Es el documento otorgado por la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, mediante el cual se autoriza a los técnicos y profesionales para realizar avalúos de bienes inmuebles, sujeto a los procedimientos establecidos en la presente Ley y su Reglamento.

21. Mantenimiento del Catastro: Es la modificación de los datos espaciales contenidos en la Base de Datos Catastrales (BDC) y de los mismos estructurados en las temáticas catastrales geográficas, geométricas, jurídicas y registrales.

22. Mapa Catastral: Es la representación gráfica oficial de las entidades geográficas, necesarios para identificar y definir los linderos de las parcelas de una extensión territorial con vinculación al Sistema Nacional de Coordenadas.

23. Número Catastral: Es el número que asigna la Dirección General de Catastro Físico a cada parcela en el mapa catastral para su identificación en la base de datos catastrales.

24. Parcela: Es la unidad técnica del catastro que consiste en una extensión territorial definida y delimitada por una línea o lindero que principia y regresa al mismo punto o identificable y reconocida por su posesión y propiedad.

25. Plano Catastral: Es la representación gráfica de una parcela que permite la ubicación geográfica, identificación, definición de sus linderos y área, aprobado por la oficina catastral correspondiente.

26. Práctica Catastral: Es el proceso de establecimiento del catastro en la zona no catastrada.

27. Sistema Nacional de Coordenadas: Es una red de puntos monumentados sobre el territorio nacional, cuya localización es medida con gran exactitud y matemáticamente descrita y sirve de soporte para los levantamientos topográficos, catastrales, cartográficos y obras de ingeniería civil.

28. Topografía: Es una rama de la Geodesia, que se ocupa de la representación geométrica de una parte de la superficie terrestre lo suficientemente pequeña para ser considerada plana.

29. Zona catastral: Es una parte del territorio donde se están realizando los procesos para el establecimiento del Catastro Nacional.

30. Zona Catastrada: Es la parte del territorio nacional donde el proceso de establecimiento del Catastro Nacional ha concluido y cuyos datos obtenidos han sido incorporados para la actualización y mantenimiento del catastro y que ha sido declarado Zona Catastrada.

31. Zona no Catastrada: Es la parte del territorio nacional que no ha sido declarado Zona Catastrada, en la cual, los municipios pueden ejercer la práctica catastral en su circunscripción municipal.

CAPÍTULO III

DE LA ORGANIZACIÓN DEL CATASTRO NACIONAL

Estructura del Catastro Nacional

Artículo 4.- Para el cumplimiento de sus fines y uso, el Catastro Nacional está constituido por:

1. El Catastro Nacional con fines legales, administrativos y de

ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio nacional, a través de la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

2. Catastro Fiscal con fines de valoración fiscal y económica de los bienes inmuebles a través de la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

3. Catastro Municipal con fines administrativos, fiscales y de ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio municipal a través de las Alcaldías Municipales.

Artículo 5.- Para su gestión y funcionamiento el Catastro Nacional está integrado por:

1. La Comisión Nacional de Catastro.

2. La Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

3. La Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

4. El Departamento de Planificación y Catastro Municipal del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.

5. Los Catastros de las Alcaldías Municipales.

Artículo 6.- Las instituciones a las que se refiere el artículo 4 de la presente Ley, de acuerdo con sus fines, deberán coordinar sus actividades, dentro y en consonancia armónica con los Registros Públicos.

CAPÍTULO IV

DE LA COMISIÓN NACIONAL DE CATASTRO

Artículo 7.- Créase la Comisión Nacional de Catastro, la cual es sucesora sin solución de continuidad de la Comisión Nacional de Catastro creada por el Decreto 3-95, publicado en La Gaceta No. 21 del 31 de enero de 1995.

Artículo 8.- La Comisión Nacional de Catastro adscrita a la Presidencia de la República tendrá como objetivos, definir políticas y estrategias para el desarrollo del catastro físico nacional, organizar, coordinar y armonizar las diferentes actividades catastrales que realizan las entidades integrantes de dicha comisión. La Comisión Nacional de Catastro dictará su propio reglamento de funcionamiento interno a más tardar treinta días después de constituida.

Artículo 9.- La Comisión Nacional de Catastro sesionará ordinariamente al menos una vez al mes en la fecha que determine su reglamento interno, pudiendo celebrar sesiones extraordinarias

cuando, las necesidades lo requieran o lo solicite cualquiera de sus miembros. La convocatoria se hará por escrito con ocho días de anticipación. Habrá quórum con la asistencia de tres de sus miembros. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos. La Comisión Nacional de Catastro deberá presentar en los primeros quince días del mes de Diciembre, un informe anual a la Presidencia de la República de su funcionamiento y resultados de trabajo.

Artículo 10.- Para garantizar el funcionamiento de la Comisión Nacional de Catastro, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público deberá asignar la partida presupuestaria correspondiente al Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

Artículo 11.- La Comisión Nacional de Catastro está integrada por:

1. El Director Ejecutivo del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, el que la presidirá.
2. El Ministro de Hacienda y Crédito Público.
3. El Presidente Ejecutivo del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.
4. Un representante de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil designado por la Corte Suprema de Justicia.
5. El Presidente de la Asociación de Municipios de Nicaragua,

AMUNIC.

Los integrantes de la Comisión deberán acreditar a su respectivo suplente ante la misma.

El Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal ejercerá la función de Secretaria Ejecutiva de la Comisión Nacional de Catastro, CNC.

Artículo 12.- Podrán asistir a las sesiones de trabajo de la Comisión Nacional de Catastro, representantes de otras instituciones que tengan relaciones e intereses legítimos en materia catastral.

Artículo 13.- La Comisión Nacional de Catastro tendrá las siguientes atribuciones o funciones:

1. Definir políticas y estrategias para el desarrollo y mantenimiento del Catastro.
2. Consolidar el establecimiento, actualización y utilización del Catastro.
3. Garantizar la coordinación interinstitucional y municipal para un buen desarrollo y homogeneidad de las actividades catastrales.
4. Promover la modernización continua del Catastro Nacional, con el objetivo de contribuir al ordenamiento y regularización de la propiedad inmueble, así como garantizar la seguridad jurídica de la misma.

5. Establecer y fortalecer las relaciones de cooperación con los organismos nacionales e internacionales.
6. Promover la capacitación en materia catastral para el fortalecimiento de los Municipios y las instituciones del Estado y privadas concernidas con el desarrollo del Catastro Nacional.
7. Contribuir a la equidad y la eficiencia de la tributación sobre la propiedad inmueble, garantizando y monitoreando la aplicación de una metodología adecuada para la valoración catastral de la propiedad inmueble, en coherencia con la justicia tributaria.
8. Aprobar las tablas de valores y costos municipales, a propuesta de los Concejos municipales, para establecer el avalúo catastral municipal elaborado por los equipos técnicos de las municipalidades, o el autoavalúo municipal, en su caso. El procedimiento para la aprobación de las tablas de valores y costos municipales se deberá establecer en el reglamento de la comisión.
9. Coordinar el suministro de información para el establecimiento de las políticas y programas tendentes a lograr en forma cada vez más efectiva el uso adecuado de la tierra.
10. Promover el intercambio permanente de información con los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble.

11. Promover la creación de un Sistema de Información Integrada, de acuerdo a programas elaborados según normas técnicas modernas, que vincule la información del Catastro Nacional y del Registro Público de la Propiedad Inmueble.

12. Velar por la adecuada inversión de los fondos, tanto de origen interno como externo, que se asignen al desarrollo del Catastro, sujetándose a la política de descentralización de recursos que promueva el Estado.

13. Aprobar el establecimiento de un sistema único de codificación de las propiedades urbanas y rurales, normando y aprobando la transición del código municipal al sistema único de codificación.

14. Promover, desarrollar, implementar y ejecutar, la Infraestructura de Datos Espaciales Catastrales (IDEC) apropiados para los sistemas de información geográficos de los entes públicos que generan, usufructúan, procesan y/o son usuarios de la información catastral, tanto gráfica como alfanumérica.

15. Revisar y aprobar periódicamente los costos y precios de los servicios catastrales y proponer modificaciones de estos precios a las instituciones que integran el Catastro Nacional y que ofrecen estos servicios al público.

16. Establecer los procedimientos para el otorgamiento de la Licencia Catastral a las personas naturales y, autorizar para ejercer la actividad

de levantamiento topográfico con fines catastrales, de conformidad a los requisitos técnicos establecidos en el reglamento de la presente Ley.

17. Aprobar la normativa que rige el sistema de valuación catastral nacional de los bienes inmuebles, a propuesta de la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos.

18. Establecer los procedimientos para el otorgamiento de la Licencia de Avalúo de Bienes Inmuebles a los peritos valuadores, de conformidad a los requisitos técnicos establecidos en el Reglamento de la presente Ley.

19. Proponer al Presidente de la República decrete la declaración de zona catastral y nuevas zonas catastradas. El Reglamento de la presente Ley establecerá el modo de proceder en las declaraciones antes descritas.

20. Las demás atribuciones o funciones contenidas en leyes de la materia.

Artículo 14.- Los montos por los servicios catastrales serán aprobados por la Comisión Nacional de Catastro y los Ingresos provenientes de los mismos serán depositados en las cuentas del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales o del Municipio según corresponda.

CAPÍTULO V

DEL FUNCIONAMIENTO COORDINACIÓN DEL CATASTRO NACIONAL

Sección Primera

Dirección General de Catastro Físico

Artículo 15.- Para los fines de esta Ley y su Reglamento, la Dirección General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, es la instancia rectora del desarrollo del Catastro en el ámbito nacional, que tiene como objeto normar, regular, supervisar y dar asistencia técnica en los temas relacionados con el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro Nacional, así como ejecutar las políticas y planes nacionales que se formulen en materia catastral.

Artículo 16.- La Dirección General de Catastro Físico tiene bajo su dirección, supervisión y control, las zonas catastradas en el ámbito nacional.

Artículo 17.- Son atribuciones y funciones de la Dirección General de Catastro Físico, las siguientes:

1. Elaborar y proponer a la Comisión Nacional de Catastro las políticas, planes y programas que en materia catastral deben desarrollarse en el país.
2. Dirigir y coordinar planes nacionales en materia catastral y ejecutar las políticas establecidas para fines catastrales.
3. Dictar las normas y especificaciones técnicas en las materias reguladas por esta Ley y velar por su cumplimiento.
4. Verificar técnicamente y validar los proyectos catastrales realizados para los organismos del Estado.
5. Verificar y certificar los planos topográficos con fines catastrales, de conformidad con las técnicas establecidas.
6. Acordar con los Registros Públicos de la Propiedad los procedimientos técnicos y administrativos para establecer un sistema de información catastral y registral integrado.
7. Celebrar convenios con los municipios que soliciten servicios en materia catastral, que no estén incluidos en las tareas básicas que por su función debe apoyar la Dirección General de Catastro Físico.
8. Brindar apoyo técnico o información a órganos, organismos e instituciones del Estado, municipios, departamentos y gobiernos

autónomos regionales, en materia catastral.

9. Ejercer la guarda, custodia y conservación del acervo de la información catastral.

10. Gestionar y administrar la ejecución de programas y proyectos en materia de su competencia.

11. Establecer y fortalecer las relaciones de cooperación con los organismos técnicos nacionales, internacionales y científicos afines al área de su competencia.

12. Desarrollar, implementar, ejecutar y administrar la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE), de acuerdo con las políticas que establezca la Comisión Nacional de Catastro.

13. Establecer y ejecutar la actualización y el mantenimiento del Catastro Nacional.

14. Delegar de forma gradual las competencias para el establecimiento, actualización y mantenimiento del Catastro Nacional en aquellas municipalidades que lo soliciten y cumplan con los requisitos, criterios y normas técnicas establecidos por la Dirección General de Catastro Físico, en su carácter de entidad rectora del Catastro Nacional.

Una vez delegada la competencia, con relación a la emisión del

Certificado Catastral, este podrá ser emitido por las alcaldías municipales en las zonas catastradas del país, bajo la supervisión y la autorización de la Dirección General de Catastro Físico, de acuerdo a los procedimientos y especificaciones técnicas establecidos en el Reglamento de la presente Ley.

15. Editar y publicar los mapas oficiales catastrales.

16. Identificar y registrar para fines catastrales y fiscales los bienes inmuebles ubicados en el régimen de propiedad horizontal.

17. Coordinar con la Dirección General de Geodesia y Cartografía del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales las actividades propias de esta Dirección, referidas al ámbito catastral de conformidad a lo establecido en esta Ley.

18. Recomendar a la Dirección ejecutiva del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, la contratación de los servicios técnicos de las personas naturales y jurídicas registradas para brindar los servicios técnicos de levantamientos catastrales cuando no existan las condiciones o esté imposibilitada de ser realizadas por la misma Dirección.

19. Cumplir con las atribuciones y deberes establecidos en la Ley No. 311, Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 143 del 28 de julio de 1999 y su Reglamento publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 229 del 30

20. Las demás que le atribuyan las leyes y reglamentos en materia catastral.

Sección Segunda

Dirección de Catastro Fiscal

Artículo 18.- Para los fines de esta Ley y su Reglamento, la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, tiene las siguientes atribuciones:

1. Apoyar metodológica y técnicamente la valuación catastral de los bienes inmuebles que realicen las Municipalidades para cualquier fin tributario y no tributario, tomando como base los procedimientos y metodologías pertinentes, Manuales de Valuación, Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios, levantamientos técnicos, y levantamientos técnicos especiales no mencionados en las Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios.
2. Elaborar las Normas Técnicas Catastrales para la Aplicación de Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios, los que deberán ser aplicados para el cobro de los impuestos en el ámbito nacional y municipal, de conformidad a las leyes de la materia tributaria; así como para efectos de indemnización. La valoración catastral de todo bien

inmueble deberá ser única para cualquier fin.

3. Asegurar la homogeneidad de los criterios técnicos para la articulación de las Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios a ser aplicados por los Catastros Municipales y, por la Dirección de Catastro Fiscal de la Dirección General de Ingresos.

4. Elaborar la propuesta de los Manuales de Procedimientos de Valuación Catastral con Metodologías, formatos e instructivos para ser aplicados por la Dirección de Catastro Fiscal y los Catastros Municipales, los cuales deben ser aprobados por la Comisión Nacional de Catastro.

5. Asesorar y asistir técnicamente, en estrecha coordinación con el INIFOM, al personal de los Catastros Municipales en la elaboración, actualización y mantenimiento de las Tablas de Costos y Valores Catastrales Unitarios de Bienes Inmuebles.

6. Emitir las normas que rigen el Sistema de Valuación Catastral Nacional de los Bienes Inmuebles.

7. Las demás atribuciones que se establezcan conforme el ordenamiento jurídico vigente.

Sección Tercera

Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal

Artículo 19.- Para apoyar el cumplimiento de las disposiciones adoptadas por la Comisión Nacional de Catastro, el Departamento de Catastro Municipal del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal, actuará como Secretaría Ejecutiva de la Comisión Nacional de Catastro.

Para cumplir su función como Secretaría Ejecutiva, el Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal deberá destinar la partida presupuestaria anual suficiente.

Artículo 20.- Para los fines de esta Ley y su Reglamento, el Departamento de Planificación y Catastro Municipal del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal, tiene las siguientes atribuciones y funciones:

1. Apoyar a las alcaldías en la consecución de recursos económicos para el establecimiento y desarrollo del Catastro en el Municipio.
2. Impulsar y desarrollar en conjunto con la Comisión Nacional de Catastro los programas de asistencia técnica y capacitación al personal técnico de las alcaldías.

3. Apoyar a las alcaldías, para el cumplimiento de sus funciones, en la coordinación con las instancias nacionales y departamentales del Registro Público de la Propiedad Inmueble, de la Dirección General del Catastro Físico y de la Dirección del Catastro Fiscal.
4. Las disposiciones contenidas en el artículo 5, inciso k) de la Ley Orgánica del Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal.

Sección Cuarta

Catastro de las Alcaldías Municipales

Artículo 21.- Créase el Catastro Municipal, como una dependencia de las Alcaldías Municipales con el objetivo de establecer, actualizar y dar mantenimiento al Catastro de las propiedades urbanas y rurales de su circunscripción municipal. Los productos resultantes del Catastro Municipal deberán estar en concordancia con las normas, procedimientos y especificaciones técnicas, emitidas por la Dirección General de Catastro Físico y de la Comisión Nacional de Catastro.

El Catastro Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

1. Las alcaldías municipales, de acuerdo a sus capacidades, deberán conformar las Oficinas de Catastro Municipal encargadas del establecimiento, actualización, conservación y mantenimiento del

catastro municipal en el nivel urbano y rural.

2. Asegurar las condiciones técnicas, administrativas, materiales y logísticas para el establecimiento del Catastro de su circunscripción municipal.

3. Realizar el establecimiento, desarrollo, levantamiento y actualización del Catastro de su circunscripción municipal de acuerdo a sus propias capacidades.

4. Otorgar en las zonas no catastradas, la Constancia Catastral Municipal de la propiedad respectiva.

5. Verificar la correspondencia entre los datos contenidos en la Constancia Catastral Municipal de la propiedad y la información expedida por los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble pertinente.

6. Ejecutar el Catastro Municipal de conformidad con las políticas, planes y programas nacionales, pudiendo para tal efecto establecer las políticas, planes y programas locales.

7. Realizar y ejecutar la valoración de las propiedades de bienes inmuebles en su territorio, tanto para el cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles y cualquier otro tributo que tenga como base el valor catastral en el ámbito nacional, así como para efecto de indemnizaciones y cuantificación de daños por desastres naturales u

otras causas, de acuerdo a las normas técnicas emitidas por la Dirección de Catastro Fiscal y aprobadas por la Comisión Nacional de Catastro.

8. Recomendar a las Autoridades Municipales, la contratación de los servicios técnicos, de las personas naturales y jurídicas registradas para brindar los servicios técnicos de levantamientos relacionados con los aspectos catastrales, cuando no existan las condiciones o esté imposibilitado de hacerlo el Catastro Municipal.

9. Colaborar con la Dirección General de Catastro Físico para el establecimiento y actualización de la información de la Base de Datos Catastrales. (BDC).

10. Las demás atribuciones que se establezcan conforme el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 22.- La Constancia Catastral Municipal, extendida por las municipalidades en Zonas no Catastradas, será equivalente al Certificado Catastral de las Zonas Catastradas, cuando se emita de conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la presente Ley y su Reglamento mantendrá su valor mientras el municipio no se declare Zona Catastrada.

CAPÍTULO VI

DEL ESTABLECIMIENTO DEL CATASTRO FÍSICO

Artículo 23.- El establecimiento del Catastro Físico inicia con la Declaración de Zona Catastral emitida por el Presidente de la República.

Artículo 24.- En el establecimiento del Catastro, las mediciones catastrales y los levantamientos de entidades geográficas deben estar referenciadas al Sistema Nacional de Coordenadas (SNC) vigente proporcionados todos sus componentes por INETER, para integrarlas en una Base de datos Catastrales (BDC), organizada en concordancia con el estándar de la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) nacional y vinculada a los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, en conformidad con lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

De la Base Nacional de Datos Catastrales (BDC) se generan mapas con información sobre: Mojones, linderos, ubicación, vecindad, áreas de los predios o de las fincas o de las parcelas, construcciones permanentes, geología, suelos, uso actual y potencial de la tierra y cualquier otro aspecto que afecte la utilización o el valor de la tierra, en conformidad con lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 25.- En el establecimiento del Catastro, los linderos de las

propiedades se identificarán por los funcionarios autorizados de las instancias catastrales competentes de conformidad con esta Ley y por los colindantes, previo aviso a los mismos para su comparecencia y cooperación personal o por medio de representante, realizado en conformidad con lo establecido en el Reglamento de esta Ley. La representación para este caso podrá acreditarse por medio de carta poder autenticada por Notario Público o por los instrumentos públicos del mandato que lo faculta.

En caso de que un lindero o parte del mismo, no pudiera identificarse claramente debido a desacuerdo entre los colindantes, ausencia de uno o más de ellos, u otra causa, el funcionario encargado de hacer la identificación efectuará un trazo provisional del lindero y lo dará a conocer a los interesados presentes.

El trazo provisional será válido en tanto no se decida otro, por acuerdo entre las partes o por sentencia firme de los tribunales competentes, a los que en todo caso los interesados podrán recurrir para hacer uso de sus derechos.

Artículo 26.- De todo lo actuado en la identificación de un lindero, se dejará constancia en el acta de conformidad de linderos que será leída por el funcionario de Catastro a los colindantes o sus representantes, la que será firmada por el mismo funcionario y por los colindantes o sus representantes que lo deseen. Al acta de conformidad de linderos se anexará un croquis o cualquier representación gráfica del lugar, delineando el trazo del lindero en el mismo.

Artículo 27.- En el proceso del establecimiento del Catastro y para fines de regularización de los derechos de propiedad, cuando hubiere diferencia entre los resultados físicos del catastro y los datos contenidos en los asientos registrales o títulos de propiedad que amparan la inscripción de los bienes inmuebles, tanto lo relativo a su localización, como en cuanto las medidas de superficie o lineales se tendrán como ciertos los datos derivados del catastro, salvo desacuerdo entre las partes o resolución judicial firme en sentido contrario.

Los datos catastrales tomados como ciertos con relación a los contenidos en el asiento de inscripción registral, deberán ser verificados previamente en el campo por el catastro y confrontados con la información contenida en los registros del Registro Público de la Propiedad Inmueble, será objeto de rectificación de los asientos registrales de la propiedad en el registro competente cuando no exista conflicto entre las partes y mediante acta de conformidad de linderos firmada por las partes -propietarios y colindantes-, funcionario autorizado por la Dirección General de Catastro Físico y autenticada por Notario Público. El acta de conformidad de linderos que cumpla con los requisitos del párrafo anterior tendrá valor de documento técnico.

Artículo 28.- Los resultados de una nueva medida catastral deberán ser puestos a disposición de los interesados, a través de una exposición pública, para que cada propietario o poseedor se informe

de la situación del inmueble.

En caso de reclamos de propietarios o poseedor legítimo (estado adquirido de conformidad a lo establecido en el Código Civil y demás leyes de la materia), no conformes con el resultado del levantamiento catastral de su propiedad, durante la exposición pública, podrán hacer uso de los recursos de revisión y apelación según corresponda, conforme a los procedimientos establecidos. El recurso de apelación agota la vía administrativa.

CAPÍTULO VII

DE LA ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO NACIONAL

Artículo 29.- Para los efectos de la actualización del Catastro, las autoridades catastrales correspondientes registrarán cartográficamente los cambios de los linderos de las propiedades cuando tenga lugar o cuando por cualquier otra causa se hiciera necesaria una nueva identificación, en correspondencia con las leyes de la materia.

Artículo 30.- Las propiedades sin linderos físicamente definidos y ciertamente establecidos según nuestras leyes, deberán amojonarse a cuenta de los propietarios o poseedores legítimos, previa resolución judicial.

En la misma forma actuarán los propietarios o poseedor legítimo, (estado adquirido de conformidad a lo establecido en el Código Civil y demás leyes de la materia), cuando, después de establecido el Catastro, se modifiquen los linderos de las propiedades, por desmembración o por cualquier otra causa legal o natural, y queden los nuevos linderos establecidos y físicamente definidos.

Los propietarios o poseedor legítimo (estado adquirido de conformidad a lo establecido en el Código Civil y demás leyes de la materia), deberán informar al Catastro, bajo su coste, sobre cualquier modificación total o parcial en los linderos de la propiedad, en el uso del suelo u otros cambios originados por actos, contratos u otras causas.

Artículo 31.- Para otorgar los instrumentos públicos que se refieran a traspaso total o parcial de bienes inmuebles, los notarios y tribunales competentes en su caso, deberán tener a la vista, la Solvencia Municipal, el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal, según corresponda.

Artículo 32.- Las solicitudes de Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal deberán presentarse en dos tantos por el abogado o apoderado del propietario o el mismo propietario. La oficina de Catastro correspondiente, hará constar en dicha solicitud, la hora y fecha de la presentación, devolviendo un ejemplar al solicitante.

Artículo 33.- El funcionario de Catastro para admitir las solicitudes de

Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal, debe verificar que los documentos presentados sean los establecidos en el ordenamiento jurídico y en el Reglamento de la presente Ley, según corresponda.

Artículo 34.- Admitida la solicitud, el funcionario de Catastro calificará los documentos presentados. Si estos cumplen con los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico y en el Reglamento de la presente Ley, según corresponda, el funcionario debe emitir en un plazo no mayor de diez días hábiles el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal y se extenderá con costo económico para el solicitante.

Artículo 35.- Para otorgar los instrumentos públicos que se refieren a traspaso total o parcial de bienes inmuebles el notario o tribunal competente, en su caso, hará constar en el protocolo, la relación de coincidencia de la propiedad transmitida, con el Certificado Catastral o la Constancia Catastral Municipal y el número que la propiedad tiene en la oficina de Catastro respectiva, o bien que el inmueble todavía no ha sido registrado catastralmente.

Artículo 36.- En el caso de urgencia de traspaso de una propiedad, a solicitud de parte, el notario o juez autorizará la escritura, sin tener a la vista el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal, haciendo constar tal urgencia en el protocolo, pero no podrá librar testimonio de la escritura sin insertar el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal al pie del testimonio de la misma.

Artículo 37.- El Registrador Público de la Propiedad Inmueble al inscribir la escritura de transmisión, hará constar en el respectivo Asiento Registral, el número que el inmueble tiene en la oficina de Catastro, utilizando la siguiente expresión: "Corresponde al número catastral."

Artículo 38.- Las autoridades catastrales competentes, para emitir el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal, de una propiedad inscrita exigirán:

1. La presentación del testimonio del título de dominio debidamente inscrito o bien el Certificado Registral a manera de Título emitido por el Registro Público de la Propiedad Inmueble respectivo, en el que constará: El nombre del titular del derecho inscrito, los datos de inscripción de la propiedad, linderos, área de la misma y el número catastral, si lo hubiera, y en caso contrario hacerlo constar.
2. Plano catastral original que deberá ser aprobado por las Oficinas de Catastro correspondiente.

Artículo 39.- En los casos de fusión o desmembración de terrenos, rectificación de linderos o medidas, para los efectos de autorizar una escritura pública es necesario presentar:

1. Plano catastral análogo o digital debidamente aprobado por las oficinas de Catastro correspondientes, que claramente muestre el

trazado y demarcación de los cambios de linderos que afectarán las propiedades que van a fusionarse, desmembrarse o rectificarse, incluyendo áreas catastrales y medidas del perímetro.

2. Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal de conformidad a los requisitos establecidos en esta Ley y su Reglamento.

3. Solvencia Municipal.

En los casos a que se refiere este artículo, el notario o tribunal competente deberá insertar íntegramente el área catastral y las medidas del perímetro en la escritura notarial; el Registrador Público de la Propiedad Inmueble en todos los casos, incluirá en el asiento de inscripción dichas medidas.

Artículo 40.- Los tribunales competentes para poder tramitar solicitudes de títulos supletorios y rectificaciones de área deberán exigir al interesado que presente un plano catastral debidamente aprobado por la oficina de catastro correspondiente, indicando el área catastral, el perímetro de la propiedad y la descripción de la misma, debiendo insertarse estos datos en la sentencia.

Igual requisito exigirá el Notario y tribunal competente para suscribir una escritura de venta forzada, no inscrita. Cuando la propiedad estuviera debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble tendrá que obtenerse el Certificado Catastral a que se refiere

Las oficinas de Catastro en su caso, emitirán el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal correspondiente para los efectos de inscribir dicha ejecutoria en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, de lo contrario esta autoridad no la registrará.

Artículo 41.- Los planos catastrales análogos o digitales, deberán ser realizados por personas debidamente autorizadas por la Dirección General de Catastro Físico, que deben ajustarse a los requisitos técnicos establecidos en el Reglamento de la presente Ley.

Artículo 42.- El Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal tendrá una validez de sesenta días, después de su emisión y se extenderá en cinco ejemplares. Los que serán utilizados de la siguiente manera:

- a. Un ejemplar será para el notario autorizante;
- b. Un ejemplar que la Dirección General de Catastro Físico remitirá a la Dirección de Catastro Fiscal o a los Catastros Municipales correspondientes;
- c. Dos ejemplares para ser presentados junto con el Testimonio al Registrador Público de la Propiedad Inmueble, quien guardará uno en el archivo del Registro, el otro ejemplar lo devolverá a la Oficina de Catastro que emitió el Certificado, con una constancia al pie que

indique que la transmisión de la propiedad registrada coincide con los
datos del Certificado.

d. Un ejemplar para el archivo de la Dirección de Catastro Físico.

La devolución a que hace referencia el literal c) deberá hacerse a más tardar cuarenta y ocho horas después de haberse verificado la inscripción que originó el Certificado Catastral y de tal devolución el Registrador Público de la Propiedad Inmueble obtendrá recibo al pie del ejemplar que él guardará en el archivo del Registro.

Para las Zonas Catastradas, el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, a través de la Dirección General de Catastro Físico, proporcionará informes periódicos de las transmisiones de las propiedades registradas a las Alcaldías que lo soliciten o, a través de convenios, considerando lo establecido en el artículo 33 del decreto 3-95, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, publicado en La Gaceta, Diario Oficial, No 21 del 31 de Enero de 1995.

Cuando las condiciones lo permitan podrá entregarse por cualquier otro medio o soporte informático la información requerida.

Artículo 43.- La Dirección General de Catastro Fiscal Nacional, para tramitar solicitudes de avalúo para inscripción de propiedades inmuebles deberá exigir al interesado que presente el Certificado Catastral o, Constancia Catastral Municipal según corresponda.

Artículo 44.- El Registrador Público de la Propiedad Inmueble no inscribirá escritura de transmisión, fusión, desmembración, rectificación de linderos y medidas mencionados en esta Ley, si no cumplen los requisitos en ella establecidos, para ello se deberán presentar las dos copias del Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal al igual que la Solvencia Municipal según corresponda, a que se refiere el artículo 42 de esta Ley. La inscripción se realizará si el Certificado o Constancia Catastral Municipal, según corresponda, coincide en cuanto a la propiedad y personas a que se refiere la transmisión.

Cuando de acuerdo a lo establecido en la presente Ley, el Notario o Juez autorizante de una escritura de transmisión, librase primer testimonio de la misma sin tener a la vista el Certificado Catastral o Constancia Catastral Municipal, según corresponda, el Registrador Público de la Propiedad Inmueble, no podrá proceder a su inscripción y comunicará de inmediato tal circunstancia a la Oficina de Catastro Competente.

CAPÍTULO VIII

DE LA INTEGRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL CON LA INFORMACIÓN REGISTRAL

Artículo 45.- El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales y la Dirección Nacional de Registros, deberán promover y establecer un mecanismo permanente de intercambio de información que integre la

información del Catastro Nacional y del Registro Público de la Propiedad Inmueble, utilizando normas y técnicas modernas.

Artículo 46.- La integración de la información entre Catastro Nacional y el Registro Público de la Propiedad Inmueble, se hará de forma gradual según lo permita la tecnología y el financiamiento para el levantamiento de la información catastral en el campo.

Artículo 47.- La integración de la información catastral y registral deberá permitir la concordancia entre los asientos del Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional, para efecto de la regularización de la propiedad.

CAPÍTULO IX

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES LEGÍTIMOS

Artículo 48.- Para dar cumplimiento a la presente Ley, todo propietario, poseedor legítimo, (estado adquirido de conformidad a lo establecido en el Código Civil y demás leyes de la materia,) o encargado de bienes inmuebles, cuando lo requieran las oficinas de Catastro a través de sus funcionarios debidamente identificados, deberán:

1. Permitir el acceso a sus propiedades siendo notificados previamente con al menos setenta y dos horas de anticipación.

2. Suministrar la información necesaria al funcionario catastral sobre la propiedad o propiedades, que hagan más expedita la labor catastral.
3. Cooperar con la identificación de los linderos de la propiedad.
4. Permitir el establecimiento temporal o permanente de marcas de referencias, cuidando no afectar la estructura existente.
5. Colaborar en la conservación de las marcas de referencias sin que esté permitido alterar o destruir dichas marcas.
6. Permitir la realización de cualquier otra actividad con fines catastrales.

Artículo 49.- Cuando se lleve cabo la ubicación o identificación del inmueble, se procederá a levantar un acta en donde se dejará constancia de la verificación de los linderos, del área, construcciones, servidumbres y cualquier otra circunstancia de interés, así como del acuerdo de las partes.

CAPÍTULO X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 50.- Se establecen los Recursos de Revisión y Apelación en la vía Administrativa, contra los actos y disposiciones administrativas que dicten los órganos e instituciones administrativas a que se refiere esta Ley y que causen agravios al interesado.

Para tal efecto se procederá de conformidad a lo establecido en los artículos comprendidos del 39 al 45 de la Ley No. 290, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.

Artículo 51.- En el caso de los recursos de Revisión y Apelación Administrativa que tenga parte el municipio, estos se tramitarán de conformidad a lo establecido en la Ley de la materia.

Artículo 52.- Lo no previsto sobre el procedimiento administrativo en la presente Ley, se regulará de conformidad con lo establecido en la Ley No. 350, Ley de Regulación de la Jurisdicción de lo Contencioso-Administrativo, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, números 140 y 141 del 25 y 26 de julio del dos mil respectivamente y el Código de Procedimiento Civil.

CAPÍTULO XI

SANCIONES

Artículo 53.- En el caso que los notarios, registradores y jueces que no cumplan con las obligaciones que les impone la presente Ley, la Dirección General de Catastro Físico y los Alcaldes informarán a la Corte Suprema de Justicia, para que se adopten las medidas correspondientes.

Artículo 54.- Las contravenciones a lo dispuesto en esta Ley y su Reglamento, por los portadores de Licencia Catastral y/o Licencia de Avalúo, serán sancionados por la Dirección General de Catastro Físico y/o la Dirección de Catastro Fiscal, en la siguiente forma:

1. Mediante amonestación por escrito al poseedor de la Licencia Catastral y/o Licencia de Avalúo, en la que se le señale con claridad la irregularidad cometida.
2. Mediante la suspensión por seis (6) meses de la Licencia Catastral y/o Licencia de Avalúo, cuando el poseedor de la misma haya acumulado tres (3) amonestaciones de las mencionadas en el numeral 1 de este artículo.
3. Mediante la negativa a renovar la Licencia Catastral y/o Licencia de Avalúo, cuando el poseedor haya sido objeto de dos suspensiones.

4. Con la cancelación de uno (1) a cinco (5) años de la Licencia Catastral y/o Licencia de Avalúo, cuando el poseedor haya procedido en su trabajo con manifiesta mala fe.

Artículo 55.- Toda persona que sin autorización de las autoridades competentes destruya, deteriore, remueva o coloque mojones de propiedad o marcas de referencias catastrales, será sancionado de conformidad con el Código Penal, sin perjuicio de la responsabilidad civil.

CAPÍTULO XII

DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS

Artículo 56.- En las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica, las actividades catastrales se desarrollarán además de lo establecido en esta Ley, en base en lo preceptuado en la Ley No. 445, "Ley de Demarcación Territorial de las Comunidades y Pueblos Indígenas de la Costa Caribe Nicaragüense, Río Coco, Bocay e Indio Maíz".

Artículo 57.- El Presidente de la República mediante decreto declarara las nuevas Zonas Catastradas propuestas por la Comisión Nacional de Catastro de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 58.- El Presidente de la República elaborará el Reglamento

correspondiente en el plazo establecido en la Constitución Política.

Artículo 59.- La presente Ley deroga las siguientes disposiciones:

1. Ley de Actualización y Mantenimiento del Catastro Nacional, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, No. 17 del 21 de Enero de 1971.

2. Deroga, modifica o reforma tácitamente, según corresponda a cualquier otra Ley o disposición que contradiga o se le opongan.

Artículo 60.- El numeral 7 del artículo 21 entrará en vigencia a partir del 1 de enero del año 2006.

Artículo 61.- La presente Ley entrará en vigencia seis meses después de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dada en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los once días del mes de noviembre del año dos mil cuatro. **CARLOS NOGUERA PASTORA**, Presidente de la Asamblea Nacional. **MIGUEL LÓPEZ BALDIZÓN**, Secretario de la Asamblea Nacional

Por tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, catorce de enero del año dos mil cinco.

ENRIQUE BOLAÑOS GEYER, Presidente de la República de Nicaragua.

Final del formulario

BIBLIOGRAFIA

Buñuelos Sánchez, Froylán. **“Derecho Notarial. Interpretación, teoría, práctica y jurisprudencia”**. México. Cárdenas. 1977.

Carral y de Teresa. **“Derecho Notarial y Derecho Registral”**. México D.F. 1965.

Mengual y Mengual, José María. **Elementos de Derecho Notarial**. Madrid. Inst. Deus. 1944.

Neri, Argentino. **“Tratado teórico práctico de Derecho Notarial”**. Vols. I, II. 1ª. Edición. Ediciones de Palma. Buenos Aires. 1980.

Palacios Echeverría, Iván. **“Manual de Derecho Notarial”**. Investigaciones jurídicas. San José Costa Rica. 1992.

Salas Marrero, Oscar. **“Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá”**. Editorial Costa Rica. 1973.

Derecho Notarial I, II. Facultad de Ciencias Jurídicas. UNAN. León.
(s.f)

Ríos Hellig, Jorge. **La práctica del Derecho Notarial.** México.
Editorial McGraw-Hill. 1997.

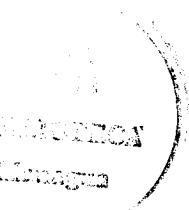
Blandón García y otros. **Manual de Cartulación.** Recopilación y
adecuación. Tercer milenio. 1997.

Buitrago Roberto. **Manual del Notario.** León Nicaragua. 1955.

Código Civil de la República de Nicaragua. Managua. Nicaragua.
Casa editorial Carlos Heuberger. 1931.

Código de Procedimiento civil de la República de Nicaragua.
Talleres nacionales. 1944.

Decreto 584. Gaceta 286. 11 de diciembre de 1980. **deroga fianza o
hipoteca para ejercer el notariado.**



Decreto 658. Gaceta 50. 3 de marzo de 1981. **Ley que regula responsabilidad del abogado.**

Decreto 1065. **Ley reguladora ente padre, madre e hijos.** 1980.

Moreno Chávez, Jorge y otro. **“La jurisdicción voluntaria en el ámbito notarial. Monografía.** Managua. UCA. 1996.

Ley 139. Gaceta 36. 24 de febrero de 1992. **Ley que da mayor utilidad al ejercicio del Notariado.**

Ley del Notariado. 1871.

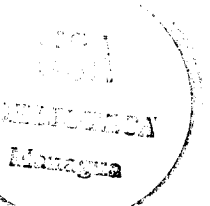
Ley del Notariado. 1906. Código de procedimiento civil.

Ley 105. 10 de septiembre de 1990. reforma arto. 3.

Ley 149. Gaceta 69, 30 de marzo de 1950. **Código de aranceles judiciales.**

INDICE

CONTENIDO DEL CURSO.....	2
OBJETIVOS.....	2
UNIDADES TEMATICAS.....	3
GUIA DE TRABAJO PARA LA PRIMERA UNIDAD	5
EL PROTOCOLO	7
EN CASO DE NOTARÍA VACANTE.....	10
FORMACION DEL PROTOCOLO	11
OTROS DOCUMENTOS EN EL PROTOCOLO	12
LA COPIA O TESTIMONIO	13
SEGUNDAS COPIAS O TESTIMONIOS	14
QUIEN EXPIDE LA COPIA O TESTIMONIO.....	15
COPIAS PARCIALES	15
IMPORTANCIA PROBATORIA DE LAS COPIAS.....	16
8.11. FOTOCOPIA AUTENTICA.....	17
GUIA DE TRABAJO PARA LA SEGUNDA UNIDAD	19
UNIDAD II:.....	20
CAPITULO II: PRACTICA DE LOS NOTARIOS CON DIEZ AÑOS DE EJERCICIO.	20
FACULTADES ESPECIALES DE LOS NOTARIOS CON DIEZ AÑOS DE EJERCICIO (LEY QUE DA MAYOR UTILIDAD AL EJERCICIO DEL NOTARIADO.	20



MATRIMONIOS:	21
RECTIFICACION DE PARTIDA DE NACIMIENTO:	21
ERROR DE NOMBRE PROPIO EN PARTIDA DE NACIMIENTO:.....	22
CONSTITUCIÓN DE COMERCIANTE:	22
TRADUCCION DE DOCUMENTOS:.....	23
PODERES PARA ADUANAS:.....	23
GUIA DE TRABAJO DE LA TERCERA UNIDAD	24
PRACTICA NOTARIAL CON MODELOS DE ESCRITURAS	25
ACTA DE APERTURA.....	26
ACTA DE CIERRE.....	26
INDICE DEL PROTOCOLO.....	27
SOLICITUD DE RENOVACION DEL QUINQUENIO	28
AUTENTICACION DE FOTOCOPIA.....	29
FECHA CIERTA. AUTENTICACION DE DOCUMENTO.....	30
PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTO.....	31
DECLARACION NOTARIAL	33
PODER GENERAL DE ADMINISTRACION	34
PODER GENERALISIMO	42
TESTAMENTO	44
RESCISIÓN DE PROMESA DE VENTA	61
CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO	65

DONACIÓN POR CAUSA DE MUERTE.....	70
CESIÓN DE DERECHOS HEREDITARIOS	75
RECTIFICACIÓN DE AREA DE INMUEBLE	78
PERMISO DE SALIDA.....	83
CV DE VEHICULO.....	87
PODER ESPECIAL	91
CESACIÓN DE COMUNIDAD.....	94
COMPRAVENTA DE SEMOVIENTE.....	99
COMPRAVENTA DE INMUEBLE.....	108
DECLARACION DE SOLTERÍA.....	116
DESMEMBRACION Y CV.....	119
ACLARACION DE AREA.....	124
CERTIFICADO DE MATRIMONIO.....	127
RECTIFICACION DE PARTIDA.....	130
INSERCIÓN.....	132
RECONOCIMIENTO DE HIJO	133
MODELO VEINTINUEVE. SOLICITUD DE INSCRIPCION DE COMERCIANTE. ..	137
EMANCIPACION DE HIJO	139
UNION DE HECHO ESTABLE.....	141
PODER GENERAL DE ADMINISTRACION	148
CV INMUEBLE CON RESERVA DE USUFRUCTO.	150

CESACIÓN DE COMUNIDAD	155
PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL	163
NORMATIVA NOTARIAL NICARAGUENSE	170
LEY DEL NOTARIADO NICARAGUENSE.....	170
NORMATIVAS RELACIONADAS CON EL NOTARIADO	208
LEY GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL.....	208
Final del formulario.....	252
BIBLIOGRAFIA	

va más lejos



Estimado/a estudiante :

La Universidad Centroamericana se complace en tenerlo/a como estudiante de la modalidad de educación a distancia e integrante de la comunidad educativa UCA. Al configurar este nuevo entorno de enseñanza y aprendizaje le hemos preparado específicamente este texto o módulo autoformativo, con un enfoque eminentemente pedagógico, para que usted por sí mismo/a y de manera responsable e independiente, logre con facilidad los aprendizajes de la unidad curricular que desarrolla.

El texto que ahora tiene en sus manos le proporciona información relevante para su proceso de aprendizaje. En él encontrará holísticamente integrados los componentes del proceso didáctico: objetivos, contenidos, actividades, sistema de autoevaluación y procesos de retroalimentación para la autorregulación de sus aprendizajes.

Apoyarán el autoaprendizaje del módulo, profesores tutores y compañeros de grupo que periódicamente se reunirán con usted en la universidad, para aclarar, profundizar, perfeccionar y validar los conocimientos teóricos, prácticos y actitudinales obtenidos en la solución de la propuesta educativa de este módulo. De igual manera contará con asesorías individuales para reorientar y reafirmar los resultados de su estudio.

Esperamos que los logros sean los que usted, la UCA y la sociedad nicaragüense esperan. Reciba nuestro saludo y nuestra bienvenida



200990956